copropriété
& travaux

copropriété & travaux

tout pour sauvegarder et valoriser votre patrimoine

automne 2009
numéro 11

télévision
passer au numérique

sécurité incendie
entretenir c'est survivre

balcons et loggias
préserver, réparer, modifier... ou remplacer

nos invités



Eric DAUZAC, géomètre expert associé chez Géoperspectives, pilote également le groupe de travail "copropriété" de la Chambre régionale des Géomètres-Experts d'Ile-de-France



Patrick SAFAR, DG du cabinet Safar et PDG de la filiale Finorgest

Agenda
BATIMAT
2 - 7 novembre 2009



LES PRÊTS

COPROPRIÉTÉ

PRÉSERVEZ VOTRE PATRIMOINE EN FINANÇANT VOS TRAVAUX IMPORTANTS DE RÉNOVATION OU D'EMBELLISSEMENT.

- Des **conditions attractives.**
- Un **financement jusqu'à 100% du devis,** sans hypothèque ni caution.
- Des **modalités simples et rapides.**
- La **sécurité avec l'Assurance "Défaillance Copropriétaire".**
- **Des économies d'impôts à la clé** pour les propriétaires bailleurs et les propriétaires occupants (selon la loi de finances en vigueur).



INSTALLATION CHAUFFAGE



Prêt COFIGAZ

Pour financer la conversion au Gaz Naturel d'une installation de chauffage collectif

RÉNOVATION PARTIES COMMUNES



Prêt RÉNOVATION PARTIES COMMUNES

Pour financer vos travaux de rénovation ou d'embellissement des parties communes (ravalement, réfection toitures, rénovation chauffage collectif, éradication de l'amiante, des peintures au plomb...).

TRAVAUX D'ASCENSEUR



Prêt GON2 EN PARTENARIAT AVEC OTIS

Pour financer tous vos travaux d'ascenseur avec des conditions préférentielles.

Contactez la **Banque Solfea au 01 40 17 55 33**
ou sur **www.banquesolfea.fr**



Les premières Assises nationales syndics de copropriété « Entretien et Rénovation » qui se sont déroulées les 16 et 17 septembre derniers au Palais des Congrès à Paris, sont nées sous le signe de l'émergence de la fonction « Homme travaux ». Une fonction que les syndics devraient assumer dès aujourd'hui avec la formidable chance que leur donne le Grenelle 2. Prendre la responsabilité des travaux est une évidence, mais la définition juridique actuelle du syndic ne leur permet pas d'assumer ce métier. Pourtant, 600 à 800 milliards d'euros, c'est le montant estimé des travaux qu'il va falloir réaliser dans le cadre du Grenelle, nous a déclaré Henri Buzy Cazeaux, Président de l'ESPI (École supérieure des professions de l'immobilier). N'est-il donc pas incontournable pour vous, syndics de copropriété, d'utiliser ce moteur de croissance unique qui vous est offert via le Grenelle et que vous ne vivrez qu'une fois dans votre vie ? Ce chiffre doit sonner à vos oreilles. Une modification de votre statut juridique pour ne pas rester seulement administrateur mais devenir également « homme de l'art » ne serait-elle pas LA solution ? Pour que ce nouveau marché ne vous échappe pas, il y a urgence, formez-vous aux nouvelles technologies… Vite, ça chauffe !!!

Nathalie Vaultrin
Rédactrice en chef



Agence Citimage

De gauche à droite : Jean-François BUET, Secrétaire Général de la FNAIM, Marcel RICARD, Président de la FNAIM IdF, René PALINCOURT, Président de la FNAIM, Médéric PETIT, Délégué Général et co-fondateur des Assises et Président de Média Contact Services, Alain PAPADOPOULOS Universimmo.com et Yves de KERAUTEM, directeur de publication de Copropriété & Travaux et co-fondateur des Assises

Ce numéro comprend une invitation jetée aléatoirement pour le salon de la Copropriété

Dépôt légal : septembre 2009
Numéro de Commission Paritaire 0409 T 88880
SEPEP
SAS au capital de 33070,80 €
26-28, rue de la Providence - 75013 Paris
99 ans à partir du 21 décembre 1995
Actionnaires : Yves de Kerautem & associés
Directeur de la publication :
Yves de Kerautem
Partenaire



RÉDACTION :
26-28, rue de la Providence - 75013 Paris
Tél. 01 45 89 22 22 – Fax. 01 45 89 99 20
Rédactrice en chef :
Nathalie Vaultrin - copropriete.travaux@free.fr - 06 28 51 58 14
6, clos de Lancire - 34560 Poussan
Ont collaboré à ce numéro :
Michèle Fourret, Gérard Guérit, Sylvie Lenormand, Claude Chaber avec l'Annuel des Prix et Alain Papadopoulos avec www.universimmo.com

MARKETING & PUBLICITÉ
26-28, rue de la Providence - 75013 Paris
Tél. 01 45 89 22 22
Directeur commercial :
Emmanuel du Verdier - edv@reponsesmaison.com
Chef de publicité :
Patrick Gandolfi - patrick.gandolfi@reponsesmaison.com
ABONNEMENT
4 N^{os} par an - France 17 € - abo@reponsesmaison.com
Vente au numéro : Europe 5 €
Diffusion : Sordiap - Tél. 01 42 36 36 84
Imprimerie : Imaye graphic - 53000 Laval
Maquette : N. Vaultrin



Crédit photo couverture : Bugal.

UNE AFFAIRE FAMILIALE

Le cabinet Safar n'en est pas à ses premières armes puisque déjà le papa de Patrick et Olivier Safar exerçait la profession de syndic. Baignés dans cet univers, les deux frères ont tout naturellement racheté le cabinet familial en 1995.



Safar

Patrick Safar ingénieur bâtiment et travaux publics et son frère Olivier, expert comptable et judiciaire sont complémentaires dans ce métier de syndic.

Patrick Safar de formation ingénieur bâtiment et travaux publics et son frère Olivier, expert comptable et judiciaire sont totalement complémentaires dans ce métier de syndic. Le cabinet familial qu'ils ont repris a bien évolué depuis. Il est passé de 15 à 80 personnes et assume aujourd'hui les trois métiers de gestion locative, copropriété et transaction.
« C'est très certainement la situation familiale préexistante qui nous a plongés professionnellement mon frère et moi dans ce métier, explique Patrick Safar, DG du cabinet Safar et PDG de la filiale Finorgest. Nous avons appris à l'aimer et nous ne regrettons rien. Nous travaillons en totale symbiose avec Olivier, nous sommes à la fois complémentaires et interchangeables dans toutes les missions même si bien entendu, nous avons chacun de part notre formation, un domaine de prédilection ». Créé par M. Safar père en 1966, le cabinet compte aujourd'hui deux entités supplémentaires, le cabinet Finorgest, et le cabinet Cadot Beauplet, administrateur de biens. *« En gestion de biens, nous gérons 600 immeubles sur Paris et la première couronne et 50 en location. L'activité est toujours présente sur notre secteur même si elle est effectivement plus ralentie sur certains quartiers « bourgeois » de la capitale »*. Il faut dire aussi que le cabinet Safar ne ménage pas ses efforts de développement. À titre d'exemple, Stéphane Plaza qui présente l'émission « Recherche appartement ou maison » sur M6 n'est autre que le salarié du cabinet. Mais les deux frères ne s'arrêtent pas là, ils ont une ligne de conduite très claire : la transparence à tout prix.

Un Internet interactif

En 1995 dès la reprise du cabinet, les dirigeants se sont tournés vers Internet dans le souci d'informer de façon claire et précise leurs clients copropriétaires, propriétaires bailleurs ou locataires. En 1999, le site est devenu totalement interactif permettant à chacun de visualiser toutes les informations concernant la gestion de leur immeuble, d'être en contact avec les personnes en charge de leur dossier, de voir les dix dernières écritures avec les encaissements et les débits de leur compte (appels travaux, appels de provision, charges privatives, régularisation de charges annuelles et autres), et même de payer en ligne, en toute sécurité leurs charges. Ce service leur a d'ailleurs valu de recevoir un prix de la part du site *ma-résidence. fr*. Site sur lequel d'ailleurs, l'intégralité des immeubles du cabinet a été inscrite. *« Cet échange permanent d'informations, explique Patrick Safar permet de montrer à nos clients la transparence de nos transactions pour leur compte. Ainsi les relations sont aplanies et on évite les incompréhensions. Il est important de créer ou de maintenir le lien social existant entre syndic, résident et gardien. C'est la clef de la réussite. En 2010, les copropriétaires pourront même télécharger les factures inhérentes à leur immeuble »*.

Pas de crise pour les travaux

« Côté travaux, nous n'avons pas de réel problème pour les faire voter, développe Patrick Safar, tout est question d'échelonnement des paiements. Nos copropriétaires sont conscients que leur immeuble, c'est leur patrimoine et qu'il faut l'entretenir et le rénover. À nous syndic, de trouver les solutions nécessaires pour établir un plan de financement. C'est pourquoi aujourd'hui, nous nous tournons davantage vers des entreprises prêtes à échelonner les travaux et les règlements sur plusieurs phases ce qui facilite grandement l'acceptation des résidents. L'important est de bien vérifier la solvabilité des entreprises et d'espérer, car c'est crucial pour l'avenir, que le taux de TVA à 5,5 % soit maintenu. Par ailleurs, nous préconisons au conseil syndical de faire appel à un maître d'œuvre pour les gros travaux afin d'établir un vrai cahier des charges et ainsi pouvoir comparer des devis sur des données similaires ». À l'écoute de leurs clients, les frères Safar ne craignent pas la récession.
« C'est la diversité de ce métier qui nous motive, disent-ils, nous essayons de nous adapter aux différentes situations. C'est un métier qui demande de la psychologie, de la technicité, du professionnalisme et une grande disponibilité. C'est une profession qui malgré ce que l'on pourrait croire embauche, il faut absolument que les jeunes n'aient pas peur d'y entrer quelque soit leur niveau d'études. On peut vite progresser si l'on y met son cœur, une bonne dose de courage et que l'on y consacre beaucoup de temps ». ■

Nathalie Vaultrin



Safar

VERS UN SYNDIC DURABLE...

Développement durable, syndics durables, université de l'entretien, solutions globales de rénovation... Ce sont autant de termes que l'on a pu entendre lors des premières Assises nationales syndics de copropriété « Entretien et Rénovation », créées par Copropriété & Travaux et Media Contact Services les 16 et 17 septembre derniers au Palais des congrès à Paris.



Nathalie Vaultrin

Benoist Apparu, secrétaire d'État, chargé du logement et de l'urbanisme

« Vous tracez une voie. Je soutiens ces Assises Syndics de copropriété qui montrent notre volonté à entrer dans une nouvelle ère, et je reste particulièrement sensible au fait que les professionnels de la gestion immobilière se retrouvent pour deux jours d'information autour de cette problématique. Acteurs clés du dispositif, vous pouvez ainsi contribuer à cet élan, au bénéfice premier des propriétaires immobiliers et des occupants de logements bien entretenus » a déclaré Benoist Apparu, secrétaire d'État au logement et à l'urbanisme lors de la conférence inaugurale des Assises. Merci Monsieur le secrétaire d'État de reconnaître ainsi l'importance de ces premières Assises. Cet événement fut un réel succès tant au niveau des débats que de la richesse des rencontres. Elles ont permis à toute une profession au sens large du terme, du syndic aux organisations professionnelles, aux institutions en passant par l'industriel du bâtiment, de prendre conscience de l'importance de travailler ensemble pour réussir ce Grenelle, de l'urgence à entretenir et rénover notre patrimoine de demain, celui des générations futures. Près de 450 professionnels se sont retrouvés autour de partenaires comme la FNAIM, le SNPI, l'USGC et la FIDI qui nous ont apporté leur soutien. Dans le prochain numéro de Copropriété et Travaux à paraître en décembre 2009, vous trouverez un compte rendu complet des Assises. En attendant, voici quelques morceaux choisis. ■

Nathalie Vaultrin



Nathalie Vaultrin

« Le bâti et la réglementation ont beaucoup évolué, il est important d'avoir de vrais spécialistes chez les syndics, créons une université de l'entretien », François Virolleaud, architecte DPLG.



Nathalie Vaultrin

« Avoir une personne dédiée et impliquée dans le choix de la technique, faciliterait notre travail dans l'avant travaux », Didier Claverie, directeur général d'Uretek.



Nathalie Vaultrin

« Il faudrait créer un livret d'épargne non plafonné et défiscalisé pour les copropriétés afin de provisionner les sommes nécessaires aux travaux sur du long terme », Jean Chavot, Président délégué de la FNAIM (à gauche).

« La mission du syndic, c'est savoir, se former, être modeste, savoir s'entourer de techniciens et surtout informer et communiquer », Mario Stasi, ancien bâtonnier de Paris, cabinet Stasi Chatain & Associés (à droite).



Nathalie Vaultrin

« Le Grenelle est une chance historique pour la profession de syndic, la chance de sortir de l'ornière. Aujourd'hui, vous êtes sur un métier défensif et vous avez l'occasion d'être offensif. Le Grenelle est un mouvement irréversible, vous avez la chance d'être aidés par le législateur. Entre 600 et 800 milliards d'euros sont prévus jusqu'en 2050 pour mettre en œuvre les mesures du Grenelle, si vous ne vous formez pas à ces nouvelles technologies, vous êtres morts ! », Henry Buzy Cazeaux, directeur de l'École supérieure des professions immobilières (ESPI)

Enfin une charmante platine qui maîtrise la technologie Visio 3G*



Oup's, mon portable sonne !

Je décroche, je vois mon visiteur, je lui réponds.



J'ouvre la porte avec mon téléphone, tellement simple !

La nouvelle platine interphone INTRATONE permet à vos clients de voir, de parler et d'ouvrir la porte à leurs visiteurs d'une simple touche à partir de leur téléphone.

Facile et rapide à installer, l'INTERPHONE **Visio 3G** ne nécessite aucuns travaux, aucun câblage, donc aucune détérioration dans les appartements. Il fonctionne en réception VIDÉO sur les téléphones portables 3G, Ma ligne Visio et en AUDIO avec tous les téléphones fixes et portables du marché, quel que soit l'opérateur.



Toute notre gamme de produits est conforme à la loi handicap

Salon du 7 au 9 octobre 2009
Salon de la Copropriété
(Parc des Expo - Porte de Versailles)
Pavillon 5/2, emplacement D05

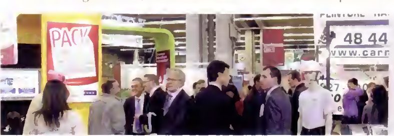
INTRATONE

1, rue de l'industrie • 85290 Mortagne-sur-Sèvre •Tél. 02 51 57 03 07 • Fax 02 51 61 45 83 • www.intratone.fr

Photos non contractuelles *Le matériel respecte la réglementation de la CNIL

LE SALON DE LA COPROPRIÉTÉ, VERSION 2009

Le salon de la copropriété ouvre ses portes à Paris, porte de Versailles du 7 au 9 octobre. Des syndics, des industriels du bâtiment, des avocats, des géomètres, des architectes... vous attendent pavillon 5



Le salon de la Copropriété est un lieu de rencontre où sont présentées les innovations, les solutions efficaces, les services pratiques, les conseils/expertises... dans les domaines de l'hygiène, de la sécurité, de l'administration de biens, de la rénovation, de l'amélioration des parties communes et privatives, de l'entretien et de la maintenance, du développement durable, de la performance énergétique, de la protection de l'environnement, des ascenseurs... Vous pourrez y trouver des renseignements sur les nouvelles réglementations et obtenir des informations relatives à la gestion et à la maintenance de votre copropriété.

Deux cycles de conférences sont organisés cette année

- un cycle spécifique à destination des syndics de copropriété et professionnels du secteur

- un cycle spécifique à destination des présidents et membres de conseils syndicaux

Au cœur de l'actualité, des spécialistes traiteront des sujets qui rythment le quotidien des copropriétés facilitant ainsi la communication entre les différents acteurs et la compréhension pour chacun des obligations et réglementations diverses.

Des récompenses : les Copro Awards

Organisés en partenariat avec le quotidien Le figaro, les Copro Awards distingueront les meilleures innovations en matière de développement durable, d'innovation destinée aux professionnels et de produit ou service à destination des présidents et membres de conseil syndical. Comme à l'accoutumée, vous pourrez également consulter gratuitement et sur rendez-vous divers conseillers juridiques, avocat, architectes... ■

Nathalie Vaultrin

Le programme des conférences

Pour les syndics de copropriété et les professionnels du secteur

Mercredi 7 octobre
13 heures à 14 heures: Copropriétés en difficulté: nouveaux mécanismes
14h15 à 15h15: Plan bâtiment du Grenelle de l'Environnement
Jeudi 8 octobre
11h30 à 12h30: Diagnostics et préconisations sur l'état de l'immeuble
13 heures à 14 heures: Manager une assemblée générale
14h15 à 15h15: Conservation, diffusion, archivage et transmission des documents du syndicat
Vendredi 9 octobre
11h30 à 12h30: Quelles obligations et quelles responsabilités pour les professionnels l'immobilier en matière de sécurité?
13 heures à 14 heures: Une procédure de malfaçon: stratégie, durée, coût, résultat

Pour les Présidents et membres de conseils syndicaux

Mercredi 7 octobre
9h45 - 11h15: La nouvelle comptabilité du syndicat: informations et transparence?
11h30 - 12h30: Académie francilienne de la copropriété
15h30 - 17 heures: La répartition des différentes catégories de charges
17h15 - 18h45: La vente des lots en copropriété
Jeudi 8 octobre
9h45 - 11h15: Parties communes et parties privatives: propriété et usage
15h30 - 17 heures: La sécurité dans les immeubles en copropriété en Ile-de-France: acteurs publics, acteurs privés
17h15 - 18h45: Les ascenseurs: loi SAE, où en est-on?
Vendredi 9 octobre
9h45 - 11h15: Actualité de la loi et de la jurisprudence
14h15 - 15h45: Diagnostics en copropriété: pour qui? À quoi ça sert?
16 h - 17h30: Les nuisances sonores

BATIMAT : 7 SALONS EN 1

La prochaine édition du salon Batimat se déroulera du 2 au 7 novembre à Paris, porte de Versailles. Avec ses sept salons en un, BATIMAT 2 009 accueillera une offre « produits » toujours aussi large et permettra aux visiteurs de découvrir toutes les nouveautés de leurs secteurs. Dans un contexte économique difficile, les exposants misent beaucoup sur la rénovation et le développement durable.







Nathalie Vaultrin

Multispécialiste, BATIMAT 2 009 s'organise, dans l'ensemble des pavillons du Parc, autour de 7 espaces dont certains profitent du marché porteur de la rénovation. En effet, les mesures gouvernementales entreprises en faveur du développement durable favorisent ce marché. C'est ainsi que l'écoprêt à taux zéro, effectif depuis le 1er avril 2009, est accordé aux propriétaires d'un logement réalisant des travaux d'amélioration d'efficacité énergétique (isolation, menuiseries, énergies renouvelables).
Placée sous le thème de la rénovation durable des bâtiments et de l'efficacité énergétique, la 27e édition du salon sera l'illustration d'un an d'engagement et de réalisations des professionnels pour concevoir le bâtiment de demain dans le cadre des recommandations du Grenelle de l'Environnement : réduction des déperditions énergétiques, développement des énergies renouvelables, isolation acoustique, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, sécurité, confort…

L'espace gros œuvre (pavillon 1)

Avec 21 % du nombre total des exposants, on retrouve dans cet espace les produits et matériaux dédiés à la construction et à la rénovation, des fondations à la toiture sans oublier les produits destinés à l'isolation, l'étanchéité, l'assainissement et le traitement des eaux.

La Menuiserie et la Fermeture (Pavillons 2.1, 2.2, 2.3, 3 & 7.1)

Dédié à l'aluminium, au PVC, à l'acier, au bois et au verre, cet espace, qui représente 22 % des exposants, rassemble les portes, les fenêtres, les fermetures et l'ensemble de leurs composants. Il se situe au cœur des objectifs d'efficacité énergétique.

La finition et la décoration (Pavillons 7.2 & 7.3)

Cet espace dédié à la finition et à la décoration devient cette année « Zoom ». Avec une nouvelle identité visuelle et une scénographie inédite, cet espace, où se retrouvent 27 % des exposants, accueille tous les produits dédiés à l'aménagement intérieur et extérieur : revêtements de sols et de murs et accessoires, agencements intérieurs, éclairage architectural et fonctionnel. Tous les produits d'aménagement extérieur (piscine, les équipements…) complètent cet espace.

Matériel et Outillage (Pavillons 2.1, 4, 5.2, 5.3 & 6)

Cet espace dédié aux outils de travail des entreprises et industriels rassemble 22 % des exposants. Il regroupe les machines d'atelier, les matériels de chantier, les véhicules utilitaires, les équipements de sécurité, l'outillage d'atelier et de chantier.

La gestion durable des bâtiments (Pavillon 7.2)

Le développement durable, enjeu majeur pour le bâtiment, exige de répondre à des fonctions spécifiques de maîtrise de l'énergie, de sécurité, d'accessibilité mais aussi de confort. Avec une nouvelle dénomination élargissant le champ d'activité au-delà des systèmes intégrés, cet espace réunit le développement durable et la représentation des grandes problématiques de l'environnement avec notamment la présence d'organismes majeurs tel que l'ADEME.

Les services (Pavillon 7.1)

On trouve ici l'ensemble des services destinés aux professionnels du bâtiment : banque, assurances, recrutement, formation, certification…
Les agences de développement économique et les comités d'expansion pour promouvoir les régions y sont aussi présents.

L'espace informatique (Pavillon 5.1)

Tous les outils informatiques destinés à améliorer la productivité des professionnels du bâtiment sont présentés :
gestion d'entreprises, gestion de projets, appels d'offres, logiciels de CAO… ■

Nathalie Vaultrin

BALCONS, LOGGIAS ET TERRASSES : DU FILM DE PEINTURE AUX SYSTÈMES D'ÉTANCHÉITÉ

Le traitement des sols des balcons, terrasses et loggias est un sujet délicat, au plan technique comme niveau du droit et de la réglementation. Ces ouvrages, qui ont en commun d'être plus ou moins soumis aux intempéries, ne sont pourtant pas tous « logés à la même enseigne ».



DR

Un balcon, même très élaboré, n'est pas par construction un ouvrage étanche.

Il faut d'abord bien définir ce qu'est un balcon, une terrasse ou une loggia. Le point commun de ces espaces, c'est d'être considérés comme extérieurs, tout en étant accessibles depuis l'intérieur du logement. Le balcon est une plateforme en saillie de la façade, limitée vers l'extérieur par un ouvrage vertical formant un garde-corps. Le sol d'un balcon peut recevoir un revêtement d'étanchéité ou ne pas en comporter. Un balcon peut être désolidarisé du gros œuvre. Dans ce cas, il est posé sur deux poutres consoles sortant en saillie en continuité des poutres du bâtiment. La loggia est une plateforme, en retrait de la façade, fermée latéralement par deux voiles et limitée vers l'extérieur par un ouvrage vertical formant un garde-corps. Le sol d'une loggia peut recevoir un système d'étanchéité ou ne pas en comporter. Le sol d'une loggia peut également recevoir un revêtement de sol. La terrasse, lorsqu'elle est accessible, est une plateforme découverte à pente nulle ou faible (inférieure à 5 %). Elle se distingue du balcon par le fait qu'elle repose sur un corps de bâtiment ou qu'elle est maintenue par une structure (poteaux, poutres, etc.) liaisonnée ou non au bâtiment, et limitée vers l'extérieur par un ouvrage vertical formant garde-corps. La terrasse, dans ce cas désignée toiture-terrasse, peut recevoir un revêtement d'étanchéité, éventuellement associé à une isolation thermique.

Bailleurs : déductibilité des revenus fonciers par www.universimmo.com

Les dépenses de réfection ou de remplacement de l'étanchéité d'un balcon ou d'une terrasse, non récupérables sur les locataires, sont déductibles pour le bailleur de ses revenus fonciers au titre des « dépenses de réparation, d'entretien et d'amélioration ».

La loi, la théorie et la réalité

Balcon, terrasse ou loggia, ces ouvrages sont tous appelés à recevoir des intempéries. Le cas du balcon est en théorie le plus simple, il n'est pas conçu pour être un ouvrage étanche, et cette caractéristique conditionne le type de revêtement que l'on peut y appliquer, aussi bien au dessus qu'en sous-face. Mais il arrive parfois qu'au niveau inférieur, le balcon ait été fermé pour se transformer en loggia, et c'est là que le propriétaire admet plus difficilement des infiltrations. Le cas de la loggia est un peu comparable. Techniquement, elle est à considérer comme un balcon, c'est-à-dire un ouvrage qui n'est pas systématiquement étanche.


DR

La loggia, bien que protégée, n'est pas non plus considérée comme un ouvrage devant être étanche.

Le problème survient là encore, lorsqu'un copropriétaire ferme sa loggia. Il la considère alors comme une pièce, et n'admet pas d'avoir à gérer d'éventuelles infiltrations en provenance du niveau supérieur. Ces deux configurations sont une cause de nombreux litiges et procès. La jurisprudence ne dégage pas de tendances fortes, les jugements se font vraiment au cas par cas, soit en visant l'amélioration de l'étanchéité des ouvrages, soit plus rarement en exigeant le démontage des éléments qui ont permis de fermer le balcon ou la loggia. Il faut d'ailleurs noter à ce sujet que l'autorisation de la copropriété pour fermer un balcon ou une loggia, ne préjuge en rien des résultats d'un jugement futur à la suite de litiges. Le cas de la terrasse est plus simple. Qu'il s'agisse de la terrasse prolongeant un appartement, ou d'une toiture-terrasse privative, elle surplombe toujours une zone habitée, et bénéficie donc à la construction d'un système d'étanchéité. Dans ce cas présent, pas de discussions possibles, l'ouvrage doit être parfaitement étanche.

Peintures : surtout des films minces

Ce sont les produits les plus utilisés pour traiter les balcons, les terrasses et les loggias. Sous la dénomination de « peinture », cohabitent en fait des produits très différents, par leur constitution, leur épaisseur et leur mode de mise en œuvre. Afin de ne pas se tromper, et de retenir le produit le mieux adapté à l'usage prévu, il faut d'abord distinguer les différents types de peintures de sol. La réglementation classe les traitements de sols en trois catégories. Les films minces (jusqu'à 1 mm d'épaisseur) constituent les peintures de sols proprement dites. Elles peuvent être composées soit de résines acryliques ou méthacryliques, soit de résines polyuréthannes ou époxy mono et bi-composants. Les domaines d'application sont très étendus. La mise en œuvre est aisée, le coût est limité. La seule contrainte de ces produits est liée à leur épaisseur réduite. Ils ne peuvent pas corriger des défauts de surface ou une rugosité trop importante, et doivent être alors utilisés en finition d'autres produits plus épais. Les revêtements semi-épais (1 à 3 mm), et les revêtements épais (3 à 10 mm), ne sont quasiment jamais utilisés pour le traitement des terrasses, balcons et loggias, sauf lorsque l'on est contraint de rattraper d'importants défauts de planéité. Ces produits sont surtout utilisés pour des applications industrielles, ou pour les sols de halls d'exposition par exemple. Les peintures de sol entrant dans la catégorie des films minces peuvent être composées de résines acryliques, méthacryliques, polyuréthannes ou époxy. Les résines acryliques et méthacryliques sont les plus utilisées pour traiter les sols de balcons. Ce sont les systèmes les plus économiques, faciles à mettre en œuvre (monocomposants), et séchant rapidement. Les époxy et les polyuréthannes ne se justifient que dans le cas de contraintes particulières. Ce sont des produits plus coûteux, plus délicats à mettre en œuvre, mais extrêmement résistants, on les utilise d'ailleurs couramment pour réaliser des sols de parking. Combinés à des charges minérales, ils permettent la réalisation de sols très résistants, jusqu'à des épaisseurs de 6 mm si les contraintes du chantier l'exigent. Les époxy sont sensibles à l'action du soleil car ils farinent et les teintes se modifient dans le temps, ils doivent de ce fait être réservés aux loggias fermées.


Kemper

Seule la terrasse, qui recouvre une surface habitée, est conçue pour être totalement étanche.

Carrelage et étanchéité

Les revêtements rajoutés sur les balcons, les loggias et les terrasses sont souvent des causes de questionnement, voire de conflits. En effet, à l'occasion de la réfection de balcons, de loggias ou de terrasses, il arrive que le projet prévoie de déposer le carrelage en place, qui a souvent été rajouté par le propriétaire sur un sol à l'origine en béton brut. Or, si l'on peut logiquement considérer qu'un carrelage aide à protéger le béton des intempéries, il n'a en aucun cas une fonction d'étanchéité. Le matériau par lui-même peut être parfaitement étanche, mais les joints représentent un point potentiellement faible, particulièrement dans la durée. Dans la réalité, le débat n'est pas vraiment tranché.
En cas de rénovation, l'entreprise qui assure la réfection des sols de balcon par application d'une peinture sur un sol béton, peut effectivement exiger la dépose d'un carrelage qui n'existe pas « officiellement ». Cette demande est d'autant plus justifiée, lorsque ce carrelage et la sous-face présentent des désordres susceptibles de nuire à l'étanchéité et d'accélérer la dégradation du béton. Les propriétaires concernés demandent en général dans ce cas à être indemnisés, ils obtiennent parfois satisfaction, parfois non. Il arrive également que le balcon, la terrasse ou la loggia concernée ne soient pas traités et sortis du marché. Mais cela pose un problème en cas de dégradation de la sous-face ou de fuites au niveau inférieur.

Modalités des prises de décisions en copropriété par www.universimmo.com

Les ouvrages de l'immeuble quels qu'ils soient, dès lors qu'ils participent à son étanchéité, doivent être considérés comme parties communes de la copropriété, sous la responsabilité du syndicat des copropriétaires dont la fonction principale est d'assurer la conservation de l'immeuble, et de garantir aux copropriétaires que les parties communes et les parties privatives restent en permanence propres à leur destination.
Le revêtement des balcons, loggias et terrasses est certes fréquemment mentionné comme partie privative dans le règlement de copropriété; cependant, cela vaut surtout pour l'entretien courant et la protection préventive de la partie superficielle de ce revêtement. La partie du revêtement ou le complexe sous-jacent assurant la fonction d'étanchéité de la terrasse ou du balcon doivent être considérés comme appartenant au gros œuvre, donc partie commune.
Ce principe est a priori valable y compris dans les très rares cas où le règlement de copropriété mentionne ce gros œuvre lui-même comme partie privative. Il en résulte que les travaux affectant un élément d'étanchéité d'un balcon ou d'une terrasse doivent être pris en charge par la collectivité.
Ce n'est donc qu'exceptionnellement qu'un copropriétaire peut être amené à financer lui-même le remplacement d'un revêtement ou d'un complexe d'étanchéité: la plupart du temps un tel remplacement entre dans le cadre de travaux de transformation entrepris par le copropriétaire alors que les éléments remplacés fonctionnent normalement.
Toutefois, même dans ce cas, les copropriétaires souhaitant effectuer de tels travaux sont en liberté surveillée et leur marge de manœuvre est extrêmement limitée, vu les conséquences que cela peut avoir sur les locaux situés en dessous. La copropriété doit leur imposer de recourir à un entrepreneur qualifié et de souscrire une assurance « dommages ouvrage » (le remplacement d'un élément d'étanchéité doit être assorti d'une garantie décennale).
L'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 impose aux copropriétaires de soumettre à l'autorisation de l'assemblée générale tous travaux, même effectués à leurs frais « affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble ».
La décision se prend à la majorité fixée à cet article*.
Autrement, les travaux collectifs de remplacement d'un élément d'étanchéité relèvent de la catégorie des travaux d'entretien et sont décidés à la majorité de l'article 24 de la loi**.

*majorité de l'article 25: majorité des voix de tous les copropriétaires; à noter que l'article 25-1 prévoit que « lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24** en procédant immédiatement à un second vote ». Il prévoit aussi que « lorsque le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délai maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24 »

**majorité de l'article 24: majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés

Hormis cette limite, ils offrent une excellente adhérence et une grande dureté. Les polyuréthannes sont plus souples, mais la prise et le durcissement sont par contre plus rapides.

Attention: bien préparer la surface

Quelle que soit la technique retenue, la qualité de la préparation du support conditionne la tenue du produit dans le temps. Même un béton brut peut réserver des surprises s'il est très « fermé ».
Le DTU 59.3 précise quelle doit être l'absorption standard d'un béton, celui-ci devant être suffisamment poreux pour un accrochage optimal de la peinture de sol. Si le béton brut est ancien, un nettoyage à la machine haute pression et l'application d'un fixateur sont suffisants pour garantir la tenue de la peinture. Avant de passer à la phase « peinture », il faut traiter les éventuelles fissures. La solution la plus couramment employée, après ouverture et nettoyage, consiste à les reboucher avec un mortier de résine, constitué de charges minérales et de la résine utilisée pour la réalisation du sol. Une fois le choix technique défini, l'application proprement dite ne pose pas de problèmes particuliers, hormis le respect du dosage pour les produits à deux composants. On peut rendre ces produits antidérapants par incorporation ou saupoudrage à frais de charges minérales, ou encore réaliser des peintures de sol décoratives par incorporation de paillettes, de granulats, de chips de différents aspects; la plupart des fabricants proposant ce type de finition au sein de leur gamme.


Kemper

Les systèmes d'étanchéité liquide permettent de traiter facilement tous les relevés et points particuliers.

Étanchéités liquides

Les SEL, pour Systèmes d'Étanchéité Liquide, sont composés en majorité de résines polyuréthannes mono ou bi-composant. Ils possèdent des caractéristiques qui peuvent s'avérer intéressantes dans plusieurs cas de figure, particulièrement lorsque le sol concerné doit être vraiment étanche. Ils représentent un bon compromis entre la peinture de sol et l'étanchéité classique, qui peut difficilement être mise en œuvre sur un balcon ou une loggia. Ces systèmes permettent également de traiter les points particuliers que sont les caniveaux, les évacuations, les relevés ainsi que tous les raccords divers. Les différents fabricants de SEL insistent sur la qualité du diagnostic, ainsi que la nécessaire préparation du support. Selon les systèmes, un primaire d'accrochage et une ou deux couches de résine,

incorporant ou non un voile de verre, permettent d'obtenir un complexe résistant aux usages piétonniers, mais également suffisamment souple pour pouvoir reprendre les fissures du support. Les finitions peuvent être lisses, antidérapantes, sablées, vernies…

Enfin, il est possible dans certains cas de les recouvrir directement d'un carrelage, ou d'une chape ciment et d'un carrelage. Ces finitions permettent en outre de protéger l'étanchéité liquide des agressions des intempéries et des UV, et de prolonger ainsi leur durée de vie.



Membranes PVC : pour les balcons aussi

Ces systèmes développés à l'origine pour l'étanchéité des toitures-terrasses trouvent des applications en balcons et terrasses. Les produits sont néanmoins différents. Les systèmes proposés pour les balcons diffèrent par leur constitution, car prévues pour une circulation « normale », et non pour une circulation « ponctuelle », comme c'est le cas en toitures terrasses dites « non-accessibles ». Les techniques sont parfaitement fiables, sous réserve de la qualification de l'entreprise applicatrice.

Ces membranes sont collées sur la structure porteuse, la soudure des joints étant réalisée à l'aide d'une machine envoyant avec précision un film d'air chaud de l'ordre de 500 °C. Un outillage limité, mais onéreux, nécessite comme pour les membranes bitumineuses une solide formation du personnel. Avantage supplémentaire : les membranes PVC retiennent peu les mousses, et permettent d'obtenir des aspects unis et intéressants, lorsque la surface traitée est visuellement très présente au sein du bâtiment. ■

Dossier réalisé par Gérard Guérit et www.universimmo.com



Nathalie Vaultrin

Quelle que soit la technique retenue, la qualité de la préparation du support conditionne la tenue du produit dans le temps.

À qui faire appel ?

L'importance de la préconisation est capitale. Le choix du produit le plus adapté est déterminant pour la réussite du chantier. Un système sophistiqué peut être trop coûteux par rapport aux besoins, alors qu'un produit inadapté peut amener à des litiges lourds. Pour toutes ces raisons, il est utile de faire appel aux services techniques des fabricants et de demander une préconisation.

Le chantier doit être sérieusement ausculté, et toutes les parties fissurées, soufflées… doivent être répertoriées. L'entreprise spécialisée dans la peinture, le ravalement et la réparation des bétons parait la plus habilitée pour traiter ce type de désordres. Ces opérations peuvent être intégrées dans le cadre d'un ravalement, surtout si l'intervention nécessite la mise œuvre d'un échafaudage, toujours coûteux rapporté à la surface traitée.



Bugal

La sous-face d'un balcon ne doit jamais être repeinte avec une peinture étanche, afin d'éviter des rétentions d'eau, qui formeraient des cloques en cas d'infiltration.

Évaluation des travaux - (prix HT) - source Annuel des Prix

Traitement des balcons

Dégraissage	m²	10 à 12 €
Lavage	m²	1 à 1,20 €
Grenaillage	m²	2,20 à 2,50 €
Meulage	m²	5 à 5,50 €
Ragréage	m²	6,50 à 7 €
Reprise des fissures	m²	42 à 45 €
Peinture film mince	m²	42 à 48 €
Carrelage avec étanchéité sous carrelage	m²	92 à 98 €



BATIMAT®

SALON INTERNATIONAL
DE LA CONSTRUCTION

2009

J'Y SERAI !



2 – 7 Nov.

PARIS PORTE DE VERSAILLES • FRANCE

www.batimat.com

7 salons en 1 pour s'informer

Vous souhaitez tout savoir sur les tendances de votre marché ? Vous voulez découvrir les dernières nouveautés, solutions et innovations produits qui feront référence demain ?

Soyez au rendez-vous de la 27ème édition de BATIMAT.

Venez rencontrer **tous les fournisseurs du bâtiment** et assistez aux nombreuses **conférences sectorielles.**



- GROS ŒUVRE / STRUCTURE
- MENUISERIE & FERMETURE / JOINERY & FENESTRATION
- FINITION & DÉCORATION / FINISHING & DECORATION
- MATÉRIEL & OUTILLAGE / EQUIPMENT & TOOLS
- GESTION DURABLE DES BATIMENTS / SUSTAINABLE BUILDING MANAGEMENT
- INFORMATIQUE / IT
- SERVICES AUX ENTREPRISES / PROFESSIONAL SERVICES





Notre sélection de produits

Les adresses p. 58



Zolpan

Peinture polyuréthanne/acrylique pour sols de balcons

Ultrasol PU Acryl de **Zolpan** est une peinture uréthanne acrylique pour sols domestiques et publics. Elle est adaptée aux locaux de service ainsi qu'aux zones de circulation et de stockage (vestiaires, bureaux, couloirs, magasins, halls, balcons, escaliers, garages particuliers). L'aspect est satiné, le produit est prêt à l'emploi. L'application est possible sur un support légèrement humide, cette peinture ne dégage pas d'odeurs.

Peinture de sol à base de résines acryliques

Extrême Peinture Sol de **Bondex** est une peinture à base de résines acryliques, spécialement conçue pour la protection et la décoration des sols extérieurs et intérieurs. Cette peinture s'applique sur tous types de sols: balcon, terrasse, parking privatif, atelier, pièce à vivre, salle de bain... et de matériaux: chapes en ciment, dalles en béton, surfaces en bois bruts... L'aspect est satiné, 5 teintes sont disponibles, le produit est livrable en deux conditionnements, 0,5 l et 2.5 litres, le trafic piéton est possible 16 heures après la mise en œuvre.

EXTREME PEINTURE SOL

Bondex



Système d'étanchéité liquide

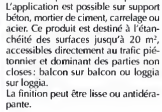
Sikafloor 400 N de **Sika** est une résine monocomposant solvantée en six couleurs, prête à l'emploi. Elle polymérise au contact de l'air. L'application doit comporter au minimum deux couches au moins espacées de trois heures. L'épaisseur totale ne doit pas être inférieure à 8 mm. Ce produit est compatible avec les supports béton, mortier de ciment ou mortier de résine soumis à des sollicitations légères: terrasses, balcons, loggias, parties communes, etc. Il résiste aux UV, aux champignons et à l'hydrolyse.



Sika

Système d'étanchéité liquide pour balcons et loggias

Trixafit de **Kemper System** est un mortier autolissant à base de polyméthylmétacrylate, formant après polymérisation un revêtement souple de 2 mm d'épaisseur. L'application est possible sur support béton, mortier de ciment, carrelage ou acier. Ce produit est destiné à l'étanchéité des surfaces jusqu'à 20 m², accessibles directement au trafic piétonnier et dominant des parties non closes: balcon sur balcon ou loggia sur loggia.
La finition peut être lisse ou antidérapante.





Kemper System

Revêtement d'étanchéité liquide monocomposant

Pantitec de **Seigneurie** est un revêtement étanche de sol en phase solvant. Il convient aussi bien aux supports neufs qu'à ceux présentant une ancienneté ou une érosion modérée. La fluidité de sa composition permet en effet une application sur tous types d'ouvrages extérieurs anciens comme les planchers en béton, les carrelages, les dalles de balcon en pierre ou encore la pâte de verre. Intervenant en couche de finition sur Impritec, Primtec ou Epoxytec, Pantitec est présenté comme le garant d'une étanchéité parfaite.



Seigneurie

ACADÉMIE FRANCILIENNE DE LA COPROPRIÉTÉ

FORMATIONS GRATUITES

Proposées aux Présidents et Membres de Conseils Syndicaux



CHAMBRE FNAIM DE L'IMMOBILIER
DE PARIS ET DE L'ILE-DE-FRANCE

Depuis 12 ans, la Chambre FNAIM de l'Immobilier de Paris et de l'Ile de France forme les Présidents et Membres de conseils syndicaux de copropriété.

Lors de l'exercice écoulé, d'octobre 2008 à juin 2009, plus de 800 personnes ont assisté aux 11 réunions de formation organisées par la Chambre FNAIM de l'Immobilier de Paris et de l'Ile de France.

Vous trouverez, dans l'encart de droite, le nouveau programme des formations gratuites Académie Francilienne de la Copropriété pour la session d'octobre 2009 à juin 2010. Certains thèmes sont reconduits et de nouveaux sujets sont proposés, *qui apporteront un complément d'informations aux participants inscrits à l'Académie Francilienne de la Copropriété, et permettront à de nouveaux participants de trouver réponse à leurs questions.*

Ces formations sont dispensées de 18h à 20h30 à la Maison de l'Immobilier, 27 bis avenue de Villiers 75017 PARIS (Métro Villiers).

Elles sont animées par des professionnels de la Chambre FNAIM Paris Ile de France, ou par un formateur FNAIM, avec un échange de vues, après une présentation générale.

Si vous souhaitez participer à l'une ou à plusieurs de ces formations gratuites, nous vous invitons à nous retourner le coupon-réponse d'inscription ci-joint avec vos coordonnées, *en cochant les cases des conférences auxquelles vous désirez vous inscrire.*

Nous vous demandons de remplir ce coupon-réponse très lisiblement et de préciser votre adresse e-mail, afin que nous puissions vous faire parvenir par e-mail des invitations aux conférences des salons, aux Entretiens Franciliens de la Copropriété, à la Conférence des Avocats-Conseils de la Chambre FNAIM Paris-IDF.

Le coupon est à nous adresser par e-mail, fax ou courrier : *dlelay@fnaim-idf.com - fax 01 43 80 22 28*

Chambre FNAIM Paris IDF, Maison de l'immobilier, 27 bis avenue de Villiers, 75017 Paris.

CALENDRIER DES CONFERENCES GRATUITES DE L'ACADÉMIE FRANCILIENNE DE LA COPROPRIÉTÉ

OCTOBRE 2009 À JUIN 2010

- *6 OCTOBRE 2009*
  Thème : En copropriété, qui décide ?
  Intervenants : Bruno MOUROT - Olivier SABIN
- *3 NOVEMBRE 2009*
  Thème : La sécurité dans l'immobilier
  Intervenant : Michel TERRIOUX
- *8 DÉCEMBRE 2009*
  Thème : Assurance mode d'emploi
  Intervenants : Léo ATTIAS - Pierre-Hervé LETURMY
- *12 JANVIER 2010*
  Thème : La dérive des coûts énergétiques : comment les maîtriser ?
  Intervenants : Claude CHETRIT - Gabriel AMOYAL - Michel LECAT- EDF
- *9 FÉVRIER 2010*
  Thème : La comptabilité en copropriété
  Intervenants : Bruno MOUROT - Didier VENAIL
- *9 MARS 2010*
  Thème : Le ravalement
  Intervenant : Yves BADOUX
- *13 AVRIL 2010*
  Thème : Assemblée générale : préparation, tenue et notification du procès-verbal
  Intervenants : Sylvain ELKOUBY -Thierry FAURE - Sébastien JUBIER
- *18 MAI 2010*
  Thème : Les syndics répondent à vos questions
  Intervenants : Jean-Philippe BEUCHARD - Michèle CAROFF - Bruno MOUROT - Olivier SABIN
- *15 JUIN 2010*
  Thème : L'heure du bilan
  Intervenants : Claude CHETRIT et tous les membres de la Commission administration de biens Chambre FNAIM Paris IDF

Chambre FNAIM de l'Immobilier Paris-Ile de France - 27 bis avenue de Villiers, 75017 PARIS
Tél : 01 40 53 73 50 – Fax : 01 43 80 22 28 – email : dlelay@fnaim-idf.com
www.fnaim-idf.com

Notre sélection de produits
Les adresses p. 58

Membrane PVC pour balcons et terrasses

Dec-K-Ing System de **Somari Diffusion** est une membrane composée de feuilles de PVC, posées de chaque côté d'un canevas de polyester, et spécialement développée pour les balcons et terrasses. Elle peut être installée sur des surfaces de bois, de fibre de verre, de béton et même d'acier. Elle est idéale pour les patios, les toits-terrasses, les galeries, les balcons, les planchers de garage, les escaliers, les trottoirs, les contours de piscine et autres ouvrages intérieurs et extérieurs. Les raccords entre lés et le traitement des points singuliers se font par une découpe et une soudure à l'air chaud.
Le produit est imperméable, il est conçu pour une durabilité minimale de 20 ans dans les conditions climatiques les plus dures.


Somari Diffusion

Système polyuréthanne pour balcons

Le **Mastertop® Système** de **BASF Construction Chemicals** est un revêtement antidérapant à durcissement rapide à base de polyuréthane. Le système est circulable après un temps de séchage de 5 heures par 20 °C et résiste déjà aux charges mécaniques après 24 heures. Il est particulièrement destiné aux balcons, loggias, et tous les lieux de circulation piétonne. Le durcissement rapide et incommodité minimale pour les habitants, il est résistant à la pluie après 15 minutes.


BASF Construction Chemicals

Système d'étanchéité liquide

Alsan Quick 500 de **Soprema** est un système d'étanchéité pour petits espaces extérieurs accessibles aux piétons (balcons, loggias et coursives) ou ouvrages annexes (appuis de fenêtre, acrotères et scellement de garde-corps). Constitué d'un primaire bicomposant à base de résines époxydiques (PRU), il est recouvert par une résine bicomposante polyuréthanne teintée dans la masse (Alsan Quick 500). L'application est prévue sur supports béton ou revêtements durs collés ou scellés, pour des surfaces inférieures à 30 m².


Soprema

Peinture de sol solvantée

Spécial Balcons de **Sika** est une résine colorée, solvantée et prête à l'emploi. Elle permet de réaliser un revêtement de protection et de décoration pour les balcons, loggias, terrasses, escaliers. Le produit ne doit pas être utilisé en intérieur.
Ce revêtement souple et imperméable est conçu pour une adhérence maximale sur béton et mortier de ciment. La consommation dépend de la porosité et des irrégularités du support. En général : 250 à 400 g/m² par couche, soit un seau de 6 kg pour 10 m² environ en 2 couches. Le support doit être sain, propre, sec, cohésif et débarrassé des parties non adhérentes.



Sika

Peinture sol décorative à base de résines acryliques

Peinture Terrasse et Balcon Anti-infiltration de **Dip Etanch** est un revêtement décoratif à base de résines acryliques, spécialement conçu pour protéger et imperméabiliser toutes surfaces circulables soumises au trafic piétonnier : terrasses, balcons, loggias. Ce produit est applicable sur de multiples supports : béton, ciment, carrelage, terre cuite. Le fabricant met en avant les atouts suivants : préventif et curatif, résistance au trafic piétonnier, haute élasticité, bonne résistance aux agressions climatiques, adhérence et résistance à l'eau stagnante.



Dip Etanch

SAMEDI 20 MARS 2010

12èmes ENTRETIENS FRANCILIENS DE LA COPROPRIÉTÉ

Inscrivez-vous sur le coupon-réponse
(les invitations seront envoyées en février)

AGENDA SALONS 2009 : VENEZ VISITER LES VILLAGES FNAIM PARIS-IDF ET ASSISTER AUX CONFÉRENCES

- ***SALON IMMOBILIER DE PARIS - Espace Champerret***
  25 au 27 septembre 2009 -www. salonimmobilierdeparis.fr
- *stands transactionnaires et administrateurs de biens...*
- *stand institutionnel FNAIM Paris IDF, conférences*

- ***SALON DE LA COPROPRIETE – Porte de Versailles***
  7 au 9 octobre 2009 - www.saloncopropriete.com
- *stands syndics, administrateurs de biens FNAIM Paris IDF*
- *stand institutionnel FNAIM, conférences*

- ***FORUM DE L'INVESTISSEMENT - Palais des Congrès***
  9 au 10 octobre 2009 – www.foruminvest.com
- *agences et cabinets FNAIM Paris IDF, conférences*

- ***SALON IMMOBILIER DE PRESTIGE - Carrousel Louvre***
  27 au 29 novembre 2009 – www.prestiges-paris.com
- *agences et cabinets FNAIM Paris IDF, conférences*

SALON DE LA COPROPRIÉTÉ

7 AU 9 OCTOBRE 2009 - PORTE DE VERSAILLES

VENEZ VISITER LE VILLAGE FNAIM :

Stand institutionnel d'information,
Stands syndics de copropriétés et gestion de biens
Stands partenaires et Conférences

15 CONFÉRENCES GRATUITES SUR LE VILLAGE FNAIM :

MERCREDI 7 OCTOBRE 2009

11h00 - 12h00	*Les syndics répondent à vos questions*
12h00 - 13h30	*Le recouvrement des charges de copropriété*
14h00 - 15h00	*La sécurité dans les immeubles en copropriété*
15h00 - 16h00	*Le ravalement mode d'emploi*
16h30 - 17h30	*Les relations bailleurs - locataires*
17h30 - 18h30	*Investir dans l'immobilier : Loi Scellier ...*

JEUDI 8 OCTOBRE 2009

11h00 à 13H00	*Travailler dans l'immobilier : formation et recrutement*
13h00 à 14H00	*Les subventions de l'Etat liées aux travaux des parties communes et privatives*
14h00 à 15h00	*Les syndics répondent à vos questions*
15h00 à 16h00	*Investir dans l'immobilier : Loi Scellier ...*
16h00 à 17h30	*Tout ce que vous voulez savoir sur la fibre optique*

VENDREDI 9 OCTOBRE 2009

11h00 à 12h30	*La copropriété : qui décide ?*
13h00 à 14h00	*Assurance loyer : GLI GRL*
14h00 à 15h30	*Comment économiser l'eau et l'énergie en copropriété*
16h00 à 17h00	*Les syndics répondent à vos questions*

Invitations gratuites sur : www.saloncopropriete.com

COUPON-RÉPONSE D'INSCRIPTION (à retourner)

ACADÉMIE FRANCILIENNE DE LA COPROPRIÉTÉ

à retourner par fax, email, ou courrier
Fax : 01 43 80 22 28 et 01 40 53 86 99 - email : dlelay@fnaim-idf.com
courrier : Chambre FNAIM Paris IDF - 27 bis av de Villiers - 75017 PARIS



CHAMBRE FNAIM DE L'IMMOBILIER
DE PARIS ET DE L'ILE-DE-FRANCE

Nom : .... Prénom : ....
Adresse : ....
....
Tél. : E-mail : ....

Merci de préciser si vous êtes : ◇ Président de Conseil Syndical ◇ Membre de Conseil syndical ◇ Copropriétaire ◇ autre : ....

☐ je souhaite m'inscrire aux conférences de l'Académie Francilienne de la Copropriété : *conférences de votre choix à cocher*

☐ 6 octobre 2009 — ***Thème : En caprapriété, qui décide ?***
☐ 3 novembre 2009 — ***Thème : La sécurité dans l'immabilier***
☐ 8 décembre 2009 — ***Thème : Assurance made d'emploi***
☐ 12 janvier 2010 — ***Thème : La dérive des coûts énergétiques : camment les maitriser ?***
☐ 9 février 2010 — ***Thème : La camptabilité en caprapriété***
☐ 9 mars 2010 — ***Thème : Le ravalement***
☐ 13 avril 2010 — ***Thème : Assemblée générale : préparation, tenue et natification du pracès-verbal***
☐ 18 mai 2010 — ***Thème : Les syndics répandent à vas questions***
☐ 15 juin 2010 — ***Thème : L'heure du bilan***

☐ je souhaite recevoir une invitation pour assister aux Entretiens Franciliens de la Copropriété le samedi 20 mars 2010

TÉLÉVISION : ADIEU L'ANALOGIQUE BONJOUR LE NUMÉRIQUE

GIP France Télé Numérique

L'extinction de la télévision analogique a déjà commencé dans certaines régions de France. Dans quatre mois, la ville de Cherbourg sera 100 % numérique, pour l'Alsace ce sera le 2 février 2010, la Normandie, le 9 mars, les Pays de Loire et Nantes le 15 mai et la Bretagne le 8 juin soit trois jours avant la coupe du Monde de football. Les amateurs du ballon rond doivent donc se préparer dès maintenant aux différentes installations de la TNT pour suivre leurs équipes fétiches. Puis, région par région*, l'extinction continuera : 10 seront coupées en 2010, pour aboutir au plus tard au 30 novembre 2011 à la suppression totale de la télévision analogique (voir carte). Parallèlement, le déploiement de la TNT est en cours. Il a démarré en France le 31 mars 2005 et aujourd'hui 87 % de la population française y a déjà accès. À fin 2011, 95 % de la population devraient recevoir la TNT. *« Les derniers pourcentages de la population auront accès à des offres gratuites de TNT par satellite »*, avait précisé le *ministre Éric Besson*. Actuellement, 57,8 % des foyers éligibles à la TNT sont équipés d'un poste capable de recevoir la TNT et 29,9 % des foyers ont adapté l'ensemble de leurs postes de télévision.

Quelques explications

Aujourd'hui la majorité des télévisions reçoit un signal analogique, ces ondes arrivent directement sur votre antenne râteaux ou parfois sur votre parabole. La transformation de ce signal analogique en signal numérique est appelée numérisation. En remplaçant progressivement la diffusion hertzienne analogique par une diffusion hertzienne exclusivement numérique, tous les Français (ou presque) pourront bientôt recevoir gratuitement les 18 chaînes de la Télévision Numérique Terrestre (TNT) par leur antenne râteau. L'objectif est d'étendre la couverture TNT à la quasi-totalité du territoire d'ici fin 2011. Mais d'autres modes de réception numérique existent (l'ADSL, le satellite, le câble ou encore la fibre optique) et, aujourd'hui, tout le monde peut avoir accès à la télévision numérique grâce à un abonnement ou aux offres de TNT gratuite par satellite (TNTSAT). À savoir que la télévision terrestre par abonnement est soumise aux mêmes contraintes que la TNT. La Télévision Numérique Terrestre gratuite (TNT), quant à elle, couvre une grande partie du territoire mais pas encore la totalité. L'objectif d'ici fin 2011, est d'étendre la couverture de la TNT à la presque totalité du territoire. À ce moment-là, chaque foyer pourra recevoir la télévision numérique qu'il souhaite à savoir les 18 chaînes gratuites ou les offres par abonnement, et cela selon la technologie qui lui convient (antenne râteau, satellite, câble, ADSL ou fibre optique).

Que va-t-il se passer ?

Jusqu'au 30 novembre 2011, la diffusion analogique hertzienne traditionnelle va progressivement cesser sur toute la France, pour laisser définitivement place à la

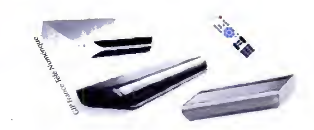
Canal + et Triax lancent la première solution TNTSAT pour l'habitat collectif

Le groupe Canal + initie la première solution technique TNTSAT en France destinée à l'habitat collectif.
Elle permettra aux Français résidant en immeubles de profiter de la même solution de réception télévisuelle que celle offerte par TNTSAT depuis deux ans et adoptée à ce jour par plus d'un million de foyers en logement individuel.
La solution TNTSAT Collectif, conçue en partenariat avec l'industriel européen Triax, s'adresse aux foyers français qui habitent dans des immeubles et des lotissements situés hors des zones de couverture terrestre et qui ne pourront pas recevoir la TNT par voie hertzienne, même après l'extinction de la télévision analogique.
Les terminaux TNTSAT Collectif feront l'objet d'une certification identique à celle de TNTSAT, notamment en matière de fonctionnalités et de sécurité. Ils donneront accès aux 18 chaînes gratuites de la TNT, aux chaînes HD, aux 24 décrochages régionaux de France 3 et à France Ô.

diffusion numérique. Le passage au tout numérique va être réalisé progressivement, région par région Les premières régions concernées le seront dès 2009, les dernières fin 2011. Dans les faits, dire qu'une région sera passée au tout numérique signifiera que ses émetteurs analogiques ont cessé d'émettre. Sur le réseau hertzien, les programmes seront diffusés exclusivement en numérique.

Il faut faire vite dans les « copro »

Lors du passage d'une région au tout numérique, si vous souhaitez bénéficier de la télévision gratuite, vous devrez vérifier que votre installation peut recevoir la télé numérique soit par l'antenne râteau en TNT, soit par le satellite grâce à TNTSAT. Si vous n'êtes ni abonné à une offre payante, ni équipé pour recevoir la télé numérique gratuite, vous ne pourrez plus capter les chaînes de télévision. « *Il est urgent, déclare Emmanuel Turounet, responsable du marché collectif à la Direction commerciale de Canal + Distribution, pour les syndics de se pencher sur la question. Pour les immeubles qui reçoivent la télévision avec une antenne râteau, il faut installer un amplificateur sous l'antenne, accompagné d'un filtre pour éviter*



les parasitages. Mais attention, il est judicieux de choisir un filtre programmable. En effet, le jour où l'analogique sera éteint, les chaînes de la TNT changeront de fréquences : il suffira à la copropriété de faire reprogrammer ce filtre, ce qui ne sera pas possible avec un filtre passif. C'est ce que nous recommandons à tous les antennistes aujourd'hui ». Pour information, d'après Canal Plus, 80 % des immeubles en copropriété sont équipés d'un filtre. Sur ces 80 %, seuls 20 % ont un filtre électronique programmable. Le sujet de la TNT doit être donc mis à l'ordre du jour de vos assemblées générales pour que les travaux puissent être effectués dans les temps. Sachez que jusqu'à fin 2011, le vote de ces travaux est soumis à l'article 24 (amendement de février 2009). Il est important de préciser que même si vous êtes raccordés à la TNT, vous devez vérifier que le filtre est bien reprogrammable sinon, vous risquez d'avoir quelques désagréments le jour où la télé analogique s'arrêtera dans votre région : un risque de chaînes manquantes, voire plus de télévision ! Si malheureusement, vous faites partie des 5 % ne captant pas la TNT, peu de solutions s'offrent à vous. Soit vous passez par le Maire de votre commune pour demander au CSA d'installer un émetteur ce qui n'est pas gagné d'avance car les travaux sont onéreux et à la charge des communes, soit vous devrez vous tourner vers une solution par satellite pour recevoir gratuitement la TNT (cf. encadré TNTSAT) ou des bouquets payants. ■

Le GIP France Télé Numérique

Un Groupement d'intérêt public, baptisé « France Télé Numérique », a été créé par arrêté du 26 avril 2007. Il est chargé de conduire l'extinction de la diffusion de la télévision analogique.

Ses missions sont les suivantes : il organise et finance les actions d'information des téléspectateurs ; il coordonne le réaménagement des fréquences en remplacement du GIE Fréquences ; il gère le fonds subventionnant le passage au numérique des foyers modestes, en devant notamment calculer le montant de cette subvention. Le GIP est composé de l'État, de France Télévisions, d'Arte France, de TF1, de M6 et de Canal +. Il doit être dissous après l'extinction de la diffusion analogique.

Bailleurs : non récupérabilité et déductibilité des revenus fonciers par www.universimmo.com

Les dépenses incombant aux copropriétaires bailleurs, relatives à l'adaptation de l'installation d'antenne collective de l'immeuble pour la réception de la TNT, ne sont pas récupérables par ces derniers sur leurs locataires, du moins pour les locations régies par la loi du 6 juillet 1989 : la récupérabilité dans le cadre des locations commerciales ou relevant du seul Code civil dépend de la rédaction du bail. Par contre, lorsqu'elles ne sont pas récupérables, ces dépenses sont déductibles pour le bailleur de ses revenus fonciers au titre des « dépenses de réparation, d'entretien et d'amélioration ».

Dossier réalisé par Nathalie Vaultrin et www.universimmo.com

*Il s'agit ici, non pas des 22 régions administratives, mais des 24 régions de France 3, correspondant aux 24 journaux régionaux.





LEADER DANS LA FABRICATION DE SOLUTIONS DE CONTRÔLE D'ACCÈS ET INTERPHONIE ACCESSIBLES À TOUTES ET TOUS



La loi accessibilité aux personnes handicapées est en vigueur depuis le 1er janvier 2007 : mettez vos chantiers en conformité !

CE QU'IMPOSE LA RÉGLEMENTATION

- Tout dispositif visant à permettre ou restreindre l'accès au bâtiment ou à se signaler à un occupant doit pouvoir être repéré, atteint et utilisé par une personne handicapée.
- Lorsqu'un dispositif permet une communication entre visiteur et occupant, il doit permettre à une personne handicapée occupante d'entrer en communication avec le visiteur.

QUELS BÂTIMENTS SONT CONCERNÉS ?

- **Tous les bâtiments neufs**
- **Les bâtiments existants**
  - En cas de réhabilitation importante (valeur des travaux > 80 % de la valeur du bâti).
  - Lors de remplacement de certains composants : porte, interphone, boîte aux lettres, éclairage...

L'ATTESTATION DE VÉRIFICATION

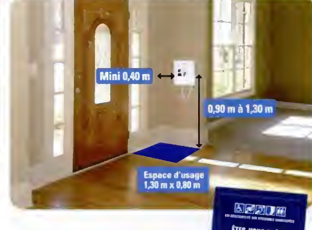
Elle doit être transmise par le maître d'ouvrage à l'autorité administrative ayant délivré le permis de construire et au Maire, dans les 30 jours suivant l'achèvement des travaux, et délivrée par un contrôleur technique ou un architecte au maître d'ouvrage.

Nouvelles règles de mise en œuvre...

→ D'UNE PLAQUE DE RUE



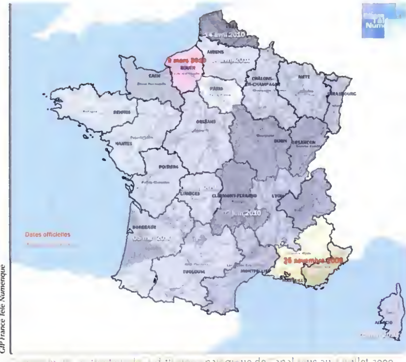
→ D'UN POSTE D'APPARTEMENT



DEMANDEZ NOTRE BROCHURE
Brochure et textes de loi téléchargeables sur www.urmet-captiv.fr

ÊTES-VOUS PRÊTS À PRENDRE LE VIRAGE ?

URMET S'ENGAGE AVEC VOUS



GIP France Tele Numerique

[illegible] analogique de Canal plus au [illegible] juillet 2009

Canal plus, un cas particulier



Canal Plus

« L'arrêt de l'analogique se fait simultanément dans le monde entier. Aux États-Unis, c'est fait et en Grande Bretagne c'est en passe de l'être. « En France, le processus est lancé, explique Emmanuel Turounet, responsable du marché collectif à la Direction commerciale de Canal + Distribution. Le passage au tout numérique a pour but de libérer les fréquences hertziennes pour dégager du dividende numérique. Les principaux bénéfices seront la mise en place de services supplémentaires comme la radio numérique, la télévision mobile personnelle, l'ADSL sur téléphone portable…
Attention toutefois pour les téléspectateurs de Canal + déclare Emmanuel Turounet, notre chaine n'aura plus le droit de diffuser en analogique à partir du 6 décembre 2010. Canal + ouvrira donc la voie dans certaines régions et passera au tout numérique plusieurs mois avant les autres chaines. Il faudra donc adapter son installation sans attendre 2011 ».

Modalités des prises de décisions en copropriété par www.universimmo.com

La loi n° 2009-258 du 5 mars 2009 relative à la communication audiovisuelle et au nouveau service public de la télévision a créé dans la loi du 10 juillet 1965 un article 25-3 ainsi rédigé :

Lorsque l'immeuble reçoit des services de télévision par voie hertzienne terrestre par une antenne collective, l'ordre du jour de l'assemblée générale comporte, avant la fin de la mise en œuvre dans la commune du schéma national d'arrêt de la diffusion analogique et de basculement vers le numérique, un projet de résolution sur les travaux et les modifications nécessaires à la réception, par l'antenne collective de l'immeuble, des services de télévision par voie hertzienne terrestre en mode numérique.

Par dérogation au j) de l'article 25, la décision de réaliser les travaux et modifications prévus à l'alinéa précédent est acquise à la majorité prévue au premier alinéa de l'article 24.

L'assemblée générale peut également, dans les mêmes conditions, donner mandat au conseil syndical ou, à défaut, au syndic pour conduire, dans la limite d'un montant de dépenses, les modifications nécessaires à la continuité de la réception par l'antenne collective des services de télévision lors de l'arrêt de la télévision analogique ou lors des changements des fréquences d'émission des services de télévision par voie hertzienne terrestre en mode numérique.

Ainsi le syndic est tenu de mettre en temps utile à l'ordre du jour les adaptations nécessaires à l'installation d'antenne collective existante, qui peuvent être décidées dans les mêmes conditions de majorité que de simples travaux d'entretien, à savoir la majorité simple des « voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés ».
Il a aussi pour aller plus vite et assurer la continuité de la réception des programmes par les résidants après la suppression de la diffusion en analogique, la possibilité de faire simplement donner mandat au conseil syndical – là encore à la majorité simple alors qu'une délégation de pouvoirs de l'assemblée requiert normalement la majorité de l'article 25 – ou même de se faire lui-même mandater pour réaliser les adaptations techniques dans la limite d'un montant plafond fixé par l'assemblée.
On peut difficilement imaginer plus grand assouplissement des règles de prise de décisions en copropriété !

LES INSTALLATIONS COLLECTIVES DE CHAUFFAGE ET D'EAU CHAUDE

CONNAÎTRE ET AMÉLIORER

LES INSTALLATIONS COLLECTIVES DE CHAUFFAGE ET D'EAU CHAUDE

CONNAÎTRE ET AMÉLIORER



Sur près de 26 millions de résidences principales, plus de 11 millions sont des logements en immeubles collectifs, dont près de 45 % sont équipés d'un chauffage central collectif et près de la moitié d'une production d'eau chaude sanitaire collective. Afin d'offrir aux occupants un meilleur confort tout en maîtrisant les consommations, les possibilités d'amélioration thermique sur ces logements dotés de systèmes collectifs de production de chauffage et/ou d'eau chaude sanitaire sont encore nombreuses. Ces améliorations concernent bien sûr le bâti, telles que l'isolation des toitures et des murs, le remplacement des fenêtres,... ; elles concernent également les équipements, telles que la rénovation de la chaufferie, le remplacement des chaudières,... ; l'attention doit cependant être également apportée sur les équipements de régulation et les nombreuses actions qui contribuent à l'optimisation de la gestion et de la maintenance comme le démontre le présent guide.
Le dispositif réglementaire applicable à l'existant, que les pouvoirs publics ont décidé de mettre en oeuvre, s'inscrit pleinement dans l'objectif de diviser par quatre d'ici 2050 les émissions de gaz à effet de serre. Ont ainsi été institués, d'une part le diagnostic de performance énergétique (DPE), d'autre part des obligations de performances énergétiques dans les bâtiments existants dès lors que des travaux sont entrepris.

Ce guide pratique, qui s'adresse notamment aux copropriétaires et aux gestionnaires d'immeubles, trouve ainsi toute sa place dans ce dispositif en proposant, par-delà les contraintes réglementaires applicables désormais à l'habitat existant, toutes les actions possibles d'amélioration des installations collectives, de maîtrise des dépenses d'énergie, de préservation et d'amélioration du confort et de la qualité de vie.

Pour commander cet ouvrage

n° de référence ADEME 5043 - prix de l'ouvrage : 30 €

+ 4 € de frais de livraison pour la France métropolitaine ou 8 € de frais hors France métropolitaine

www.catalogue-ademe-editions.com

(page 20 du catalogue)



[illegible]

L'équilibrage hydraulique consiste à répartir de manière équitable le débit d'eau global dans les émetteurs de chaleur de chaque appartement. Seul un équilibrage correctement réalisé permet d'obtenir une installation offrant un bon confort thermique, une absence de bruit de tuyauterie et des économies d'énergie permettant de satisfaire l'ensemble d'une copropriété.

Semhach

[illegible]

L'équilibrage consiste à ajuster les débits corrects sur l'ensemble des unités terminales d'une installation afin de procurer aux occupants des logements une amélioration du confort, tout en diminuant les consommations d'énergie de l'ordre de 15 % à 20 %. Une opération d'équilibrage va ainsi adapter la quantité de chaleur délivrée aux besoins des différents appartements en fonction de leur taille, de leur isolation et de leur exposition. Alors qu'il s'agit d'une opération essentielle au bon fonctionnement d'une installation de chauffage à eau chaude, elle est pourtant souvent négligée. Or, un déséquilibre dans une installation engendre des sous-débits entraînant un manque de chaleur pour les usagers dans certaines parties d'un bâtiment et un surplus dans d'autres. Il peut aussi entraîner localement des pertes de pression et des vitesses de circulation trop élevées, souvent à l'origine de bruits de fonctionnement gênants.

Indispensable diagnostic

En cas de présomption de déséquilibre et avant toute intervention sur l'installation, il faut procéder à un diagnostic suffisamment précis (à la fois sur l'installation et sur le bâti) pour que l'on puisse établir les causes. C'est une étape fondamentale dont dépendent la nature des actions à entreprendre, le choix des matériels à installer et la procédure de rééquilibrage à mettre en œuvre. Notons au passage que certains fabricants proposent des logiciels spécialisés qui mettent en évidence les insuffisances éventuelles de dimensionnement des émetteurs et la nécessité d'installer sur certains circuits des organes d'équilibrage complémentaires. Une installation mal équilibrée peut avoir diverses raisons, mais la cause la plus banale et le plus souvent constatée est le déséquilibre hydraulique des circuits, allant de l'absence de vannes d'équilibrage à un mauvais réglage de celles-ci. On essaye trop souvent de résoudre ce problème de manière centralisée en augmentant la température de départ au risque ne pas apporter de satisfaction et d'augmenter très certainement la facture énergétique, alors que l'optimisation et

La décision en copropriété par www.universimmo.com

L'équilibrage de l'installation de chauffage est une opération d'entretien qui peut entrer dans la catégorie des « travaux de maintenance », la dépense correspondante peut donc au sens de l'article 44 du décret du 17 mars 1967 être incluse dans le budget provisionnel, et par conséquent être votée dans le cadre du budget dès lors que les explications nécessaires sont fournies aux copropriétaires.

Par contre, dans l'hypothèse où l'installation ne dispose pas de vannes de réglage appropriées, ou bien dans celle où la copropriété souhaite équiper l'installation de matériels plus évolués, comme par exemple de vannes d'équilibrage automatique leur pose relève des travaux devant être votés explicitement par l'assemblée générale. La question se pose alors de savoir s'il s'agit de « travaux comportant transformation, addition ou amélioration », définis pour ce qui concerne les équipements de l'immeuble par l'article 30 de la loi du 10 juillet 1965 comme « la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, [ou] l'adjonction d'éléments nouveaux ».

À défaut, ils relèvent de la majorité de l'article 24 de la loi, à savoir la majorité des « voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés » Participant à l'entretien général de l'installation, et ne constituant pas la création d'un nouvel équipement en tant que tel, pour lequel il conviendrait de créer une répartition de charges spéciales comme le prévoit l'article 30, il semble raisonnable de retenir la seconde hypothèse...

Positive Énergie+

Le spécialiste de l'installation de panneaux photovoltaïques en copropriétés

TRANSFORMEZ VOTRE TOIT EN SOURCE DE REVENUS

+ RENTABLE

Vous réduisez vos charges de copropriété. Aucun investissement n'est requis pour la mise en service d'une installation photovoltaïque.

+ ÉCOLOGIQUE

Vous produisez de l'électricité verte et évitez l'émission de gaz à effet de serre.

+ SÛR

Vous signez un contrat pour 20 ans à un prix garanti avec EDF



vous apporte une offre clé en main au meilleur prix.

Nous vous accompagnons tout au long de la démarche (étude de faisabilité, bilan énergétique, autorisations administratives, installation, maintenance, financement).

Une fois l'installation amortie, les revenus générés par la vente de l'électricité à EDF couvrent jusqu'à 47% des charges de la copropriété.

Pour plus d'information contactez Positive Énergie au :

N°Azur 0 810 210 205
PRIX APPEL LOCAL

ou par mail :
contact@positive-energie.fr

Positive Énergie+
7, Avenue de la Grande Armée
75116 Paris

Bailleurs : non récupérabilité, déductibilité des revenus fonciers par www.universimmo.com

Opération non courante, l'équilibrage de l'installation de chauffage ne figure pas dans la liste des charges récupérables sur les locataires d'habitation fixée par le décret du 26 août 1987 ; elle ne peut donc être récupérée que pour les locataires ne relevant pas de la loi du 6 juillet 1989, et donc pour les locataires en meublé, en résidence secondaire, ou les locataires commerciaux, sous réserve que le bail soit rédigé de manière à permettre cette récupération. Quand la dépense n'est pas récupérable, elle est par contre déductible des revenus fonciers au titre des « dépenses de réparation, d'entretien et d'amélioration ».

l'homogénéité des températures ne peuvent s'obtenir qu'en assurant une répartition correcte des débits. En effet, un émetteur, quel qu'il soit, ne fournit la chaleur souhaitée que s'il est traversé par un débit d'eau convenable. En réglant précisément ce débit en fonction du dimensionnement de l'émetteur et de la puissance calorifique requise, on répartit ainsi correctement la puissance fournie par la chaudière entre tous les émetteurs d'une installation. Les seuls outils d'équilibrage hydraulique permettant de régler le débit, mais aussi de gérer les variations de pression sur le réseau d'un immeuble, sont les vannes manuelles et les vannes automatiques de réglage de la pression différentielle. Alors que les robinets thermostatiques sont plutôt des éléments de régulation, il est aussi toutefois possible d'y intégrer un élément d'équilibrage du débit qui joue un vrai rôle dans l'équilibrage de l'installation.
Ces robinets sont dits « à double réglage ».

Débit variable, débit constant : des procédures différentes

Dans tous les cas, avant toute opération de rééquilibrage, il convient de contrôler l'état intérieur des tuyauteries et procéder si nécessaire au désembouage, voire au détartrage de l'installation. Ensuite, pour obtenir les débits d'eau chaude nécessaires à l'obtention des températures intérieures de confort, il faut procéder à un réglage systématique des organes d'équilibrage des émetteurs et des colonnes de distribution. Si ces organes ne sont plus opérationnels, il faut les remplacer. Naturellement, les procédures ne seront pas identiques en débit variable et en débit constant. Un réseau à débit constant est simple à régler avec des vannes d'équilibrage manuelles. Un réseau à débit variable est plus délicat à traiter car il induit des interactions entre les colonnes dues aux variations de pertes de charge dans l'ensemble des tuyauteries. Pourtant, les opérateurs optent de plus en plus souvent vers ce type de traitement, générateur d'économies d'énergie. Ils s'orientent ainsi vers une solution globale d'équilibrage à tous les niveaux des réseaux, des robinets thermostatiques étant posés sur chaque radiateur : une vanne 2 voies fonctionne avec cette régulation terminale par émetteur de température ambiante et engendre le débit variable de l'installation. À cela s'ajoute une régulation automatique en pied de colonne, qui maintient une pression différentielle constante dès le départ. Elle a pour fonction de supprimer le risque de bruits et d'assurer un maximum d'autorité des vannes de régulation terminales, engendrant une limitation automatique du débit total de la colonne. Un variateur de vitesse ajustera la vitesse sur la pompe de circulation en fonction de la charge instantanée de l'installation et augmentera la durée de vie de celle-ci. Au rendez-vous : un confort accru et des économies d'énergie importantes offrant un retour sur investissement rapide.

Solutions d'équilibrage hydraulique

Les vannes d'équilibrage manuel : ajuster le bon débit pour un ensemble d'unités terminales : l'équilibrage manuel des colonnes peut se faire pour un ensemble de radiateurs à robinets équipés de robinets manuels ou thermostatiques. Les vannes d'équilibrage manuelles autorisent une lecture du débit pour un réglage précis, de la pression et de la température de l'eau pour chaque colonne, offrant un gain de temps appréciable lors de la campagne de réglage et permettant de faire un diagnostic hydraulique en cas de problème de fonctionnement (embouage, air, bruit…).
Les vannes d'équilibrage automatique qui s'adaptent automatiquement aux évolutions du réseau : sur les installations avec robinets thermostatiques, les vannes d'équilibrage automatique équipent chaque colonne et réalisent une régulation de pression différentielle :


Viessmann

Lorsque l'on a procédé à une extension du réseau, une insuffisance de chaleur peut apparaître dans des anciennes parties du circuit. Il est alors nécessaire d'équiper l'extension d'une vanne de réglage de manière à freiner le débit dans celle-ci et rétablir ainsi un débit correct dans l'ancien circuit. Une insuffisance de chaleur peut aussi apparaître suite au montage de vannes thermostatiques dans une partie du circuit. L'impact de ces vannes qui augmentent les pertes de charge doit être compensé en freinant le débit dans les zones sans vanne thermostatique.
L'augmentation globale de la résistance de l'ensemble du réseau impose ainsi parfois l'augmentation de la hauteur manométrique du circulateur.

Quelle option ?

**La conduite et l'entretien d'une installation de chauffage collectif au fioul ou au gaz comportant l'équilibrage des installations entrent dans la formule P2 d'un contrat d'entretien, qui comporte notamment la surveillance des températures des locaux chauffés et les réglages d'équilibrage de l'installation.
Ce type de contrat est facturé selon un forfait annuel, comprenant la main-d'œuvre de conduite, de surveillance et de petit entretien, ainsi que les petites fournitures.
La copropriété règle directement les factures de gaz ou fioul et d'électricité, des produits de traitement de l'eau, ainsi que les factures d'eau. Elle règle aussi les travaux de réparation ou de remplacement d'équipements après devis préalable.**

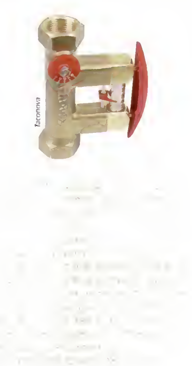

Promotelec

Qu'est-ce que l'autorité ?

L'autorité définit l'influence d'un organe sur un réseau ou un tronçon de réseau. Une vanne est « autoritaire » si le débit qu'elle doit régler dépend directement d'elle et non d'autres éléments du circuit. L'autorité intervient dans le dimensionnement d'un organe de réglage : lorsqu'elle n'est pas prise en compte, les vannes seront souvent surdimensionnées et tout réglage quasi-impossible, la vanne n'a pas ou très peu d'influence sur le débit.

montées sur le retour, elles accompagnent la fermeture des robinets thermostatiques en se fermant progressivement et limitent le risque de bruits. Le réglage du point de consigne peut être réalisé et modifié en charge. Sur les installations avec unités terminales, on fonctionnera à débit variable à l'aide d'une vanne combinant les fonctions de vanne de régulation motorisée et de vanne d'équilibrage automatique. Avantages de cette solution : en cas de modification ou d'extension du réseau, il n'est pas nécessaire de refaire l'équilibrage total car elles s'adaptent automatiquement aux variations du réseau et sont réglées une fois pour toutes lors de l'installation, même si celle-ci est à débit variable. Les solutions automatiques permettent d'accéder à un niveau supérieur d'économie d'énergie. Les robinets de radiateurs à double réglage permettent d'ajuster le débit correct de chaque émetteur : chaque radiateur est équipé sur le retour d'un ensemble d'équilibrage débit métrique permettant la mesure et le réglage électronique du débit en simultané, l'isolement du radiateur, la mémorisation du réglage et sa protection, le raccordement direct d'un coude ou d'un piquage sans longueur droite. On trouve ainsi un robinet thermostatique sur l'aller et un raccord de mesure de débit incorporé sur le retour permettant le réglage du débit sur la bague graduée du robinet. Il existe également des corps de vanne thermostatique avec "té de réglage" incorporé : une bague de réglage permet de freiner de façon permanente le débit du radiateur, indépendamment de l'action de l'élément thermostatique. Avec cette solution, on obtient une inviolabilité du réglage et la régulation thermostatique individuelle du corps de chauffe sur l'aller. Sur le retour, elle autorise la mesure électronique du débit pour le réglage du robinet, l'isolement du radiateur et la vidange.

La centralisation des organes de régulation : l'optimisation des distributions hydrauliques par la centralisation des fonctions est une nouveauté qui offre des gains notables aux installateurs et exploitants. Il s'agit d'une armoire hydraulique, quasi-homologue de l'armoire électrique, qui centralise tous les composants nécessaires à l'équilibrage et à la régulation de 8 unités terminales. On la trouve en version manuelle, qui comporte une vanne d'équilibrage manuel sur le retour et une vanne d'équilibrage manuel pour chaque unité terminale, ce qui permet de régler le débit total distribué et d'équilibrer chacune des unités, les unes par rapport aux autres. On la trouve aussi en version automatique, avec un régulateur qui maintient la pression différentielle entre les collecteurs d'arrivée et retour à un niveau constant et des vannes qui cumulent les fonctions d'équilibrage et de régulation, ce qui permet de régler le débit maximum pour chaque terminal et d'optimiser les coûts d'exploitation pour les petites unités terminales. Ici, les avantages au niveau de l'exploitation et de la maintenance se situent au niveau de la souplesse du système qui rend possibles des modifications d'affectation des unités terminales simplement et rapidement. La recherche d'anomalies est aisée, les changements éventuels de vannes rapides grâce à la flexibilité du système de



Et la réglementation ?

L'équilibrage ne fait l'objet d'aucun DTU ni Avis Technique pour le moment. Seule la norme EN 14 336 traitant du commissionnement fait référence à l'équilibrage et donne un rappel indiquant que les vannes en pied de colonne doivent permettre le réglage de l'installation. La RT 2005 n'est pas davantage exigeante en dehors… d'une indication de réduction de la légionelle !

raccordement. Enfin, l'équilibrage peut-être effectué alors que les occupants sont présents dans leur logement.

Comment contrôler la qualité de l'équilibrage réalisé

Une fois réalisé, l'équilibrage sera contrôlé de deux façons :

- Soit en mesurant le débit d'eau en quelques points caractéristiques de l'installation.

Lorsque cela est possible c'est la solution la plus simple et la plus rapide : on contrôle uniquement l'équilibrage hydraulique, mais pas ses conséquences sur l'équilibrage thermique des appartements.

- Soit en mesurant la température intérieure des appartements aux mêmes endroits et dans les mêmes conditions que lors du diagnostic de déséquilibre.

Cette solution est plus difficile et plus longue à mettre en œuvre. Mais c'est aussi la plus satisfaisante pour les occupants. ■

Dossier réalisé par Michèle Fourret et www.universimmo.com

Évaluation des travaux - (prix HT) - source Annuel des Prix

Gel des canalisations

Gel pour canalisation obturée O < 26 x 34	U	26 à 28 €
Gel pour canalisation obturée O > 26 x 34 < 50 x 60	U	49 à 52 €
Gel pour canalisation obturée O > 50 x 60 < 80 x 90	U	65 à 68 €

Vidange des installations de chauffage

Vidange destinée à effectuer des réparations ou pour démontage des installations. Lorsque l'installation est importante, la vidange se décompte par colonne montante, circuit bâtiment ou autre dans tous les cas après un ensemble de sectionnement et de possibilité de vidange.

Vidange installation individuelle ou colonne montante sans récupération du fluide caloporteur	U	56 à 60 €
Vidange installation individuelle ou colonne montante avec récupération du fluide caloporteur	U	25 à 140 €
Supplément pour point de vidange non raccordé à l'égout	U	14 à 16 €

Mise en service des canalisations

Lorsque l'installation est importante, le remplissage se décompte par colonne montante, circuit bâtiment ou autre dans tous les cas après un ensemble de sectionnement et de possibilité de vidange.

Remplissage compris purge épreuve

Habitation individuelle ou colonne montante	U	82 à 90 €
Collectif puissance < = 100 kW	U	255 à 265 €
Tertiaire puissance < = 100 kW à < = 200 kW	U	260 à 270 €
Épreuve de canalisations eau (par tronçon)	U	22 à 24 €

Purge seule

Compris appoint de fluide caloporteur si nécessaire, la facturation pourra se faire forfaitairement ou en décomptant le nombre de point de purge

Habitation individuelle	U	43 à 45 €
Collectif	U	212 à 218 €
Tertiaire	U	170 à 190 €
Par point de purge	U	5 à 6,50 €

Réglage

La facturation pourra se faire forfaitairement ou par point de réglage.

Habitation individuelle ou colonne montante	U	65 à 70 €
Collectif	U	85 à 95 €
Tertiaire	U	128 à 136 €
Par point de réglage	U	5 à 6,50 €

Nettoyage d'installations avec radiateurs circuits apparents

Pour installation comprenant une chaudière et huit radiateurs. Si l'installation comporte plus de huit radiateurs, ajouter le supplément, si l'installation comporte moins de huit radiateurs, ne rien déduire. Non compris les opérations de vidange et remise en eau. Installations anciennes (- de 12 ans)

Désembouage, vidange, chasse et rinçage de l'installation	U	390 à 450 €
Supplément désembouage par radiateur (en sus des 8 de base)	U	15 à 17 €
Détartrage et désoxydation de l'installation, vidange, chasse et rinçage	U	420 à 480 €
Supplément détartrage et désoxydation par radiateur (en sus des 8 de base)	U	20 à 24 €
Passivage de l'installation, vidange et rinçage	U	92 à 96 €
Supplément passivage par radiateur (en sus des 8 de base)	U	12 à 14 €

Installations anciennes (+ de 12 ans)

Désembouage, vidange, chasse et rinçage de l'installation	U	520 à 550 €
Supplément désembouage par radiateur (en sus des 8 de base)	U	20 à 25 €
Détartrage et désoxydation de l'installation, vidange, chasse et rinçage	U	540 à 580 €
Supplément détartrage et désoxydation par radiateur (en sus des 8 de base)	U	20 à 25 €
Passivage de l'installation, vidange et rinçage	U	120 à 130 €
Supplément passivage par radiateur (en sus des 8 de base)	U	16 à 18 €

Notre sélection de produits

Les adresses p. 58

Vanne de régulation pour petits terminaux

Pour obtenir les résultats souhaités, le régulateur proportionnel doit être associé à une vanne modulante. Afin de répondre à cette demande, voici la vanne **TBV-CM** de **Tour & Anderson**, la seule vanne de régulation modulante permettant également la mesure et l'équilibrage des petites unités terminales. Associé à cette vanne, le moteur thermique proportionnel TSE-M est commandé par un signal 0-10v provenant du régulateur.

Ainsi, la boucle de régulation modulante est complète et optimisée.

Tour & Anderson

Station solaire

Cette station solaire de chez **Afriso Eurojauge** réunit tous les éléments fonctionnels et de sécurité pour l'équilibrage hydraulique et la mesure de débit d'un circuit d'eau de chauffage solaire. Elle existe en version A/R pour un circuit avec alimentation et en version R sans le côté alimentation. Elle comprend : une vanne d'équilibrage, un circulateur, deux robinets multifonctions avec thermomètre intégré dans la molette, un clapet anti-thermosiphon, un groupe de sécurité avec soupape de sécurité solaire 6 bars et un manomètre. L'ensemble est livré avec un kit de fixation mural.



Afriso Eurojauge

Vanne d'équilibrage automatique pour débit constant

La **vanne AB-QM** de **Danfoss** est particulièrement destinée aux systèmes à débit constant. C'est un limiteur automatique de débit qui fait oublier le mesureur électronique, en permettant un équilibrage automatique des débits dans les colonnes et les branches : le débit se règle directement sur la vanne à l'aide de l'échelle graduée en l/h. La vanne s'adapte automatiquement aux variations de pression différentielle du réseau.

Elle s'applique aux réseaux de chauffage (radiateurs) ou de climatisation (ventilo-convecteurs).



Danfoss

Robinet d'équilibrage

L'équilibrage hydraulique est visé par plusieurs gammes SAR : les **robinets d'équilibrage à bride 751 B** de **Comap** qui s'utilisent pour réaliser des réglages précis sur les gros circuits de chauffage, sanitaire et climatisation et les robinets taraudés, pour l'équilibrage des circuits primaires des colonnes, en neuf comme en rénovation. Parmi ceux-ci, le robinet d'équilibrage 750 est un robinet taraudé, au corps bronze avec prises de pression rapides, vidange et volant gradué.



Comap

Vanne à cartouche réglable de l'extérieur

La **vanne en laiton Flowcon® Must** de **LRI** est la seule vanne d'équilibrage automatique à cartouche graduée et réglable de l'extérieur. D'une grande simplicité d'installation et de réglage sur site, la vanne est équipée de deux prises de pression pour le contrôle éventuel de la pression différentielle et du débit. Les cartouches à débit ajustable sont facilement accessibles de l'extérieur, réglables à l'aide d'une simple clé et du tableau de débits (précision du réglage de +/- 5 %).

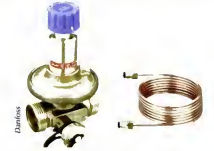


LRI

Notre sélection de produits
Les adresses p. 58

Vanne automatique en pied de colonne

La **vanne automatique ASV-PV** de **Danfoss** en pied de colonne a pour fonction de maintenir une pression différentielle constante sur la colonne. Le débit de chaque radiateur peut être limité à l'aide de la bague de préréglage des corps de robinets thermostatiques RA-N (les tés de réglage ne servent qu'en cas d'isolement du radiateur). Le débit de la colonne est ainsi globalement et automatiquement limité.


Danfoss

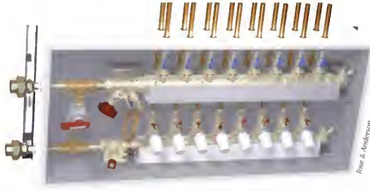
Station solaire

La **station solaire FV 70 Tacosol EU 21** de **Taconova** est une unité de pompage, de régulation et de purge pour installation solaire régulée en fonction du rayonnement global. La pompe à courant continu est directement alimentée et régulée par le courant fourni par un panneau photovoltaïque : l'alimentation électrique, la régulation, le capteur du collecteur et de l'accumulateur ne sont plus nécessaires et la commande du système est assurée par un capteur de température intégré dans la pompe, qui régule ou interrompt le débit en fonction de la température de retour du fluide. L'équilibrage hydraulique, la mesure de débit et la purge sont réalisés directement sur la station.


Taconova

Unité d'équilibrage centralisé

Le **TA-HUB Tour & Anderson** est une armoire hydraulique qui centralise tous les composants nécessaires à l'équilibrage et à la régulation de 8 unités terminales. Elle existe en deux versions :
- la variante manuelle, qui comporte une vanne d'équilibrage manuel sur le retour et une pour chaque unité terminale, ce qui permet de régler le débit total distribué et d'équilibrer chacune des unités, les unes par rapport aux autres,
- l'option dynamique, qui contient le régulateur STAP chargé de maintenir la pression différentielle entre les collecteurs d'arrivée et retour à un niveau constant et des vannes TBV-C pour chaque unité, cumulant les fonctions d'équilibrage et de régulation. Ceci permet de régler le débit maximum pour chaque terminal et d'optimiser les coûts d'exploitation pour les petites unités terminales.


Tour & Anderson

Mesureur électronique

Le **mesureur électronique 2760 S** de chez **Comap** pour robinet d'équilibrage permet la mesure du débit, la perte de charge de la vanne considérée pour les robinets 750, 751, 750 B et 751 B, dont les courbes caractéristiques sont intégrées en mémoire, ainsi qu'un grand nombre d'autres fabricants (possibilité d'imprimer et d'introduire les caractéristiques d'autres fabricants). Très compact et léger, il offre des touches tactiles étanches.


Comap

Pour les installations à débit variable

Stabiflo de **LRI** est une gamme de robinets d'équilibrage et d'isolement dotée d'une poignée à affichage numérique à lecture directe qui comporte un dispositif interne de blocage de l'ouverture maxi choisie. Le retour à la position déterminée reste toujours possible.
Elle permet la mesure de la pression différentielle et du débit, est totalement étanche à 16 bars de pression, même avec des fluides chargés d'impuretés. Précision optimale à ±5 % lorsque la vanne est entièrement ouverte.



LRI

GARDE-CORPS ET BALCONS : PRÉSERVER, RÉPARER, MODIFIER... OU REMPLACER

Dans un immeuble, le couple garde corps/balcon ne supporte pas toujours bien le poids des ans. Des désordres graves sont possibles, lorsque le tir n'est pas corrigé rapidement.



DR

En bord de mer, même les garde-corps en aluminium finissent par s'oxyder.

Les garde-corps participent activement à la sécurité des occupants. Leurs dégradations, hormis l'impact esthétique, peuvent les rendre dangereux à terme. Avant d'envisager une intervention, il faut penser « approche globale garde-corps + balcon ou loggia » Ces ensembles sont indissociables l'un de l'autre, tant au niveau des pathologies constatées, que des solutions possibles de réparation ou de remplacement. Naturellement, les garde-corps métalliques rouillent, le béton se corrode, les ancrages des garde-corps dans le béton laissent passer l'eau. Ces trois phénomènes, plus ou moins conjugués, représentent les principales causes de mauvais vieillissements constatés. Cette évolution peut être freinée de plusieurs façons. En construction neuve, le choix de matériaux de qualité, adaptés au site et correctement posés, conditionne la tenue dans le temps. Dans les constructions existantes, c'est par un entretien régulier que ces ouvrages délicats peuvent être maintenus en état. Enfin, lorsque la dégradation devient majeure, un remplacement complet doit parfois être envisagé.

Les phénomènes s'additionnent

Ces désordres se produisent plus rapidement en bord de mer, en atmosphère marine et globalement sur les façades ouest et sud/ouest, les plus exposées aux intempéries. L'eau est à la base de nombreuses dégradations. Elle mobilise les sels solubles, gèle, dissout les minéraux et favorise l'activité des organismes vivants. Les parties courantes du garde-corps rouillent, tout comme les zones scellées et encastrées dans le béton. Ce dernier se dégrade, l'eau s'infiltre, les aciers gonflent, le béton éclate... jusqu'à provoquer à terme le descellement partiel ou total des garde-corps. Les constructions en béton « ancien » sont les premières concernées, du fait de la mauvaise qualité des aciers et des agrégats de l'époque. L'armature, protégée à l'origine par l'alcalinité du béton qui diminue avec le temps, se corrode. Le phénomène est amplifié par la médiocre qualité des ciments, le développement des pollutions urbaines ou les ambiances corrosives que l'on rencontre en bord de mer... Là où justement des villes entières, rasées de la carte pendant la deuxième guerre mondiale, ont pour la plupart été reconstruites en béton.

Réparer ou remplacer

Réparer ou remplacer, c'est la première question que doit se poser une copropriété. Même si l'ouvrage est techniquement réparable, le temps, et donc le coût de main-d'œuvre nécessaire à la remise en état, amène à des devis de réparation parfois plus élevés qu'un remplacement. Ce raisonnement concerne un peu moins les ouvrages anciens, ou la sauvegarde d'un garde-corps travaillé se justifie plus aisément. Les garde-corps en acier, lorsqu'ils sont constitués de profilés tubulaires creux, ne sont pas toujours réparables, car la corrosion peut être aussi interne et perforante. Par contre, les garde-corps qui bénéficient de profilés en acier plein, offrent plus de possibilités de restauration ou de confortement. L'aluminium anodisé ou thermolaqué, très résistant,

Que dit la réglementation ?

En cas de remplacement des garde-corps, c'est sauf exception la réglementation des ouvrages neufs qui s'applique.

Dans un bâtiment d'habitation, aux étages autres que le rez-de-chaussée, le garde-corps des balcons, terrasses, galeries ou loggias doit avoir une hauteur d'au moins un mètre. Cette hauteur minimale peut être réduite à 80 centimètres lorsque l'épaisseur du garde-corps dépasse 50 centimètres. De plus, les fenêtres situées aux étages n'ouvrant pas sur un balcon, une terrasse ou une galerie, et dont la partie basse est à une hauteur inférieure à 90 cm, doivent être équipées d'une barre d'appui située à un mètre du plancher et munie d'un élément de protection. Aux étages autres que le rez-de-chaussée, les fenêtres autres que celles ouvrant sur des balcons, terrasses ou galeries et dont les parties basses se trouvent à moins de 0,90 m du plancher doivent, si elles sont au-dessus du rez-de-chaussée, être pourvues d'une barre d'appui et d'un élément de protection s'élevant au moins jusqu'à un mètre du plancher. Les garde-corps des balcons, terrasses, galeries, loggias, doivent avoir une hauteur d'au moins un mètre. Toutefois, cette hauteur peut être abaissée jusqu'à 0,80 m au cas où le garde-corps a plus de 50 cm d'épaisseur.

finit néanmoins par s'oxyder. Lorsque cette oxydation est superficielle, des produits de rénovation, appelés aussi « mouillants », ravivent l'anodisation ternie. Ce ne sont pourtant que des produits « cosmétiques », qui nécessitent d'être régulièrement appliqués pour espérer maintenir un bel aspect. Lorsque l'oxydation est plus profonde, seule une mise en peinture, avec traitement de fond des zones oxydées, peut permettre de prolonger durablement l'ouvrage.
Au cours des années, les garde-corps ont beaucoup évolué au niveau esthétique, moins au plan technique. On les scelle toujours dans la maçonnerie, avec à la clef les problèmes précédemment développés. Pourtant, des évolutions intéressantes se sont faites, par exemple les fixations sous dalle. Cette technique née en Allemagne n'est pas la plus esthétique, mais elle résout en grande partie le problème du vieillissement des ancrages, puisque cette zone, par définition fragile, n'a plus à subir

Évaluation des travaux - (prix HT) - source Annuel des Prix

Défense de fenêtres

Fourniture et mise en œuvre de défenses de fenêtres. Pose en tableau.

Barreaux de section carrée de 14 mm intervalle entre barreaux maximum : 110 mm, finition peinture noire. Dimensions en mm (hauteur x largeur)

Barreaux droits et barreaux ondulés - Hauteur 950 mm

Défense 950 x 400 mm	U	72 à 75 €
Défense 950 x 600 mm	U	105 à 120 €
Défense 950 x 800 mm	U	125 à 145, €
Défense 950 x 1 000 mm	U	140 à 160 €

Hauteur 1 150 mm

Défense 1 150 x 600 mm	U	90 à 100 €
Défense 1 150 x 800 mm	U	115 à 130 €
Défense 1 150 x 1 000 mm	U	138 à 145 €

Garde-corps droits en acier

Fourniture et pose de garde-corps comprenant : main courante en fer plat, lisse basse, barreaudage en fer carré, montant en fer plat, scellements

Garde-corps simple

Garde-corps en acier simple longueur jusqu'à 1 200 mm	U	255 à 280 €
Le mètre linéaire supplémentaire	U	195 à 210 €
Garde-corps en acier main courante, longueur jusqu'à 1 200 mm	U	372 à 380 €
Le mètre linéaire supplémentaire	U	290 à 320 €

Garde-corps en aluminium

Garde-corps à barreaudage

Barreaudage droit sur dalle travée de départ	U	142 à 175 €
Barreaudage droit sur dalle travée intermédiaire	U	290 à 350 €
Barreaudage droit en nez de dalle travée de départ	U	145 à 179 €
Barreaudage droit en nez de dalle travée intermédiaire	U	310 à 380 €
Barreaudage droit entre tableau longueur 1 m	U	298 à 367 €
Barreaudage droit entre tableau longueur 1,20 m	U	318 à 392 €
Barreaudage droit entre tableau longueur 1,40 m	U	336 à 415 €
Barreaudage rampant en nez de dalle travée de départ	U	237 à 292 €
Barreaudage rampant en nez de dalle travée intermédiaire	U	338 à 417 €

Garde-corps à bande filante

Bande filante droit sur dalle travée de départ	U	230 à 284 €
Bande filante droit sur dalle travÈe intermédiaire	U	482 à 595 €
Bande filante droit en nez de dalle travée de départ	U	231 à 285 €
Bande filante droit en nez de dalle travée intermédiaire	U	505 à 623 €
Bande filante droit entre tableau longueur 1 m	U	408 à 503 €
Bande filante droit entre tableau longueur 1,20 m	U	449 à 550 €
Bande filante droit entre tableau longueur 1,40 m	U	490 à 605 €
Bande filante rampant en nez de dalle travée de départ	U	401 à 495 €
Bande filante rampant en nez de dalle travée intermédiaire	U	622 à 767 €

Modalités des prises de décisions en copropriété par www.universimmo.com

Les garde-corps et balcons sont parmi les aspects les plus délicats de la copropriété, au cœur du dilemme de la distinction entre parties privatives et parties communes et la difficile conciliation entre responsabilité individuelle et intérêt général, en l'occurrence, la préservation du bâti, la sécurité et l'aspect extérieur de l'immeuble ou ensemble immobilier...

Les garde-corps sont en général mentionnés comme parties privatives dans le règlement de copropriété ; cependant, cela vaut surtout pour l'entretien courant et la protection préventive. L'ancrage dans la maçonnerie de la façade ou du balcon doit être considéré comme appartenant au gros œuvre, donc partie commune. Il en va de même du balcon lui-même : sa structure est considérée comme partie commune, sauf dans les très rares cas où le règlement de copropriété mentionne ce gros œuvre lui-même comme partie privative.

L'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 impose aux copropriétaires de soumettre à l'autorisation de l'assemblée générale tous travaux, même effectués à leurs frais « affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble ». La décision se prend à la majorité fixée à cet article*.

Les copropriétaires sont donc en liberté surveillée et leur marge de manœuvre, notamment lorsqu'il s'agit de remplacer les garde-corps est extrêmement limitée : la copropriété doit leur imposer de recourir à un entrepreneur qualifié et de souscrire une assurance « dommages ouvrage » (le remplacement de garde-corps doit être assorti d'une garantie décennale) ; par ailleurs, le modèle choisi doit avoir un aspect extérieur qui dépareille le moins possible une façade comportant des garde-corps inchangés, ce qui la plupart du temps relève de la mission impossible...

En fait, il est dans l'intérêt de la collectivité que les réfections lourdes et a fortiori les remplacements soient effectués collectivement, notamment lors d'un ravalement, même si la répartition tient compte du coût d'intervention sur chaque élément traité.

La résolution d'assemblée décidant des travaux doit se prononcer explicitement sur la répartition du coût de la réfection de ces éléments privatifs. La solution mettant le syndicat des copropriétaires le plus sûrement à l'abri des contestations de décisions consiste à faire chiffrer à l'unité le traitement de chaque type d'élément privatif et à faire voter un tableau de ventilation par copropriétaire. Les devis de suppléments éventuels et la facture définitive devront bien entendu être établis sur les mêmes bases. Moyennant quoi, s'agissant d'une opération qui peut être considérée comme relevant de l'entretien de l'immeuble, la décision se prend à la même majorité que le ravalement, à savoir celle de l'article 24 de la loi**.

En dehors d'une intervention collective, la copropriété est responsable de l'ancrage du garde-corps dans la maçonnerie, et des protections concernant cet ancrage.

Le copropriétaire est responsable de tout le reste !

La copropriété peut exiger d'un copropriétaire qu'il intervienne en réfection ou en remplacement dans deux cas de figure : nuisance esthétique occasionnée par des éléments très dégradés, ou risques occasionnés aux personnes et aux biens.

Bien évidemment, lorsque – très rarement il est vrai – le règlement de copropriété fait état des garde-corps des parties communes, tous les copropriétaires doivent participer à leur entretien et un copropriétaire n'a pas plus de droits sur ses garde-corps que sur toute autre partie de la façade ! Notons que tel est le cas lorsque le règlement de copropriété ne comporte aucune mention les concernant !

*majorité de l'article 25 : majorité des voix de tous les copropriétaires ; à noter que l'article 25-1 prévoit que « lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24** en procédant immédiatement à un second vote ». Il prévoit aussi que « lorsque le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délai maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24 »

**majorité de l'article 24 : majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés

les pénétrations d'eau. Autre évolution peu visible, les fixations par chevilles chimiques, qui remplacent avantageusement, en terme de résistance et de durabilité, les chevilles mécaniques.

Remplacement : l'aluminium fait la loi

Dans les constructions « modernes », la solution aluminium s'impose. Les statistiques de vente montrent que ce matériau concerne les trois quarts des fabrications, très loin devant l'acier. En effet, la fabrication industrialisée de ces garde-corps, permet des prix de vente inférieurs à ceux de l'acier, avec la garantie d'une tenue dans le temps élevée et d'un entretien limité. Les productions actuelles multiplient les possibilités de fixation, afin de s'adapter aux contraintes de la réhabilitation, comme par exemple les fixations sous dalle. Les assemblages se font aussi plus discrets, les fixations disparaissent sous les capotages, les lignes s'affinent, les gammes de teintes s'élargissent. Autre atout en cas de remplacement, les gammes les plus récentes sont basées sur une simplicité de fabrication, d'assemblage et de mise en œuvre. Ils constituent ainsi un véritable « Meccano » pour les entreprises, qui disposent d'une variété importante de modèles et de compositions. Pour la copropriété, c'est l'assurance de qualité d'un produit fini en usine, et qui nécessite peu d'entretien dans le temps. De plus, la plupart des fabricants commercialisent des produits ayant reçu des traitements spécifiques, afin d'améliorer leur résistance à l'oxydation dans les secteurs les plus exposés, comme par exemple les bords de mer.

Réparer durablement les bétons

Il ne suffit pas de reprendre le scellement des garde-corps ou de les remplacer. Dans la plupart des cas, les zones périphériques sont également dégradées. Pour réparer de façon durable les bétons, il faut d'abord les sonder. Tout ce qui sonne « creux », toutes les zones fissurées


DR

La réfection des abouts de balcons s'accompagne aussi dans la plupart des cas de travaux complémentaires sur la partie horizontale du balcon.

et soufflées, doivent être impérativement purgées. Les aciers corrodés doivent être mis à nu, parfaitement brossés, puis passivés à l'aide d'un revêtement anti-corrosion. Le remplissage des parties manquantes se fait avec des mortiers adaptés aux problèmes rencontrés : traitement des fissures, rebouchages faibles ou importants, ragréages, finitions... L'application d'un inhibiteur de corrosion aide également à prolonger la protection des armatures. Appliqués par pulvérisation, ces produits migrent dans le béton, se fixent sur la surface des aciers.
Ils retardent ainsi l'apparition des phénomènes de corrosion, l'éclatement des bétons et les opérations de rénovation qui s'en suivent... Une fois réparés, les nez de balcons ou de loggias peuvent recevoir différents traitements protecteurs. On peut par exemple appliquer un système d'imperméabilité, éventuellement renforcé selon le degré de dégradation par une toile de verre. Cette opération permet aussi d'homogénéiser l'aspect des parties traitées. Lorsque les zones de reprises doivent conserver un aspect brut, ce qui n'est techniquement pas l'idéal, l'application à refus d'un produit bouche-pores (hydrofuge) forme une barrière à la pénétration de corps étrangers. Ces produits sont translucides et quasiment invisibles.
Autre possibilité, appliquer une lasure minérale, qui apporte à la fois une protection et un aspect décoratif. Les lasures minérales sont des produits silicatés qui ne forment pas de film, mais minéralisent progressivement pour faire corps avec le béton. De ce fait, ce sont des produits bien adaptés à la protection des bétons anciens.

Bailleurs : déductibilité des revenus fonciers par et www.universimmo.com

Les dépenses de réfection ou de remplacement des garde-corps, non récupérables sur les locataires, sont déductibles pour le bailleur de ses revenus fonciers au titre des « dépenses de réparation, d'entretien et d'amélioration ».

Cas des immeubles anciens

À partir de 1850, le balcon devient un attribut essentiel des façades, dont les immeubles haussmanniens représentent un bon exemple. Composé d'une assise en pierre soutenue par des consoles, ce type de balcon est pourvu d'un garde-corps en fonte ou en fer forgé. Sa partie supérieure porte une main courante en bois ou en fer. Le matériau présente cependant un inconvénient : il est cassant. De ce fait, il est assemblé dans un bâti en fer qui assure la solidité du garde-corps. La fragilité des panneaux en fonte s'accroît avec l'âge. On observe couramment des balcons dont un ou plusieurs éléments sont cassés ou manquants. Ce risque est renforcé par le manque d'entretien de la structure en fer. Celle-ci subit des déformations qui provoquent des tensions dans les éléments en fonte. Un panneau en fonte cassé peut être soudé, mais la durabilité de l'intervention n'est pas assurée. Les balcons en fer forgé traversent plus facilement les années. Lorsque néanmoins une réparation s'impose, le ferronnier dispose de possibilités variées : remplacement d'éléments abîmés ou disparus, renforcement, démontage et métallisation (application d'une fine couche de zinc) pour améliorer la résistance à la corrosion. L'élimination de la rouille, le ponçage, le dépoussiérage et le dégraissage conditionnent la pérennité du traitement.
Les points de fixation des pièces métalliques dans la maçonnerie nécessitent aussi une attention toute particulière. Les montants scellés au plomb dans l'assise de pierre, méthode la plus traditionnelle, sont fréquemment corrodés à la base, ce qui rend précaire la fixation du garde-corps. Après traitement du métal contre la corrosion, les dégradations constatées dans la maçonnerie peuvent être réparées à l'aide d'un mortier minéral. ■

Dossier réalisé par Gérard Guérit et www.universimmo.com

À qui faire appel ?

Les possibilités sont larges. La plupart des entreprises spécialisées dans la métallerie sont en mesure de restaurer, de modifier ou d'assurer le remplacement de garde-corps. Lorsque l'intervention consiste à reprendre les bétons dégradés, à décaper et à repeindre les garde-corps, les entreprises de ravalement sont à même d'exécuter ces travaux. Quelques entreprises se sont également spécialisées dans la rénovation des aluminiums anodisés et thermolaqués, sans démontage. Elles utilisent en général des peintures polyuréthane, connues pour leur résistance en conditions climatiques difficiles. Enfin, certains garde-corps, conçus pour être à l'origine démontables, peuvent être traités dans des centres de sablage et de remise en peinture. C'est l'assurance d'un travail parfait et durable, en contrepartie d'un coût souvent plus élevé, mais rentable dans la durée.

En cas de remplacement, les garde-corps retenus doivent répondre aux essais définis par la norme NF P 01 013. Cette norme impose des essais de résistance au niveau de la main courante, mais aussi un essai de résistance des panneaux de remplissage.

Notre sélection de produits

Les adresses p. 58

Mortier pour la reconstitution des bétons

733 Lankorep Blanc de **Lanko** est un mortier prêt à l'emploi pour la réparation des bétons architectoniques : balcons, terrasses, acrotères, corniches. Il est constitué pour l'essentiel de sables à granulométrie reconstituée, de ciments spéciaux, de fibres et d'additifs. Sa porosité très fermée retarde la progression de la carbonatation.
Sa couleur blanche permet une mise à la teinte de l'ouvrage. Ce produit est destiné aux réparations en épaisseur de 2 à 50 mm.

Lanko

Mortier de réparation monocomposant

Mapegrout Rapide F de **Mapeï** est un mortier de réparation de classe 2 monocomposant prêt-à-gâcher à base de liants hydrauliques et de fibres synthétiques. Ce mortier simple d'emploi (pas de mélanges à réaliser), est conçu pour la réparation des ouvrages en béton : oxydation des armatures, épaufrures, fissures et défauts superficiels ou structurels. L'application peut se faire sur support horizontal ou vertical.



Mapei

Garde-corps à remplissage personnalisable

Gypse de **Technal** est un garde-corps aluminium à remplissage personnalisable. Il est composé de poteaux sur platine, dédoublés en deux demi-poteaux espacés ou accolés, d'une main courante rectangulaire ou demi-circulaire et de lisses rondes, rectangulaires ou en câbles inox. Les poteaux sont équipés de rainures et de pièces d'accroche pouvant recevoir différents remplissages (verre, tôle, grille, bois, etc.). Ce procédé permet de réaliser des garde-corps droits, rampant ou à retours.


Technal

Système de réparation des bétons

Monotop 311 F de **Sika** est un mortier de réparation, fibré et rapide. Ils allient performances techniques et simplicité d'application : gâchage à l'eau de la quantité nécessaire, excellente finition. L'application peut se faire sur la plupart des supports minéraux : béton, mortier, pierre, brique... après avoir débarrassé les supports des parties friables et non adhérentes par tout moyen mécanique, et après avoir dégagé et traité totalement les aciers éventuellement oxydés.


Sika

Vernis protecteur pour aluminium anodisé

Clear Varnish de **Lodan** est un vernis protecteur incolore à séchage rapide. Il s'utilise sans primaire sur aluminium anodisé récent ou rénové, aluminium brut, acier, acier chromé, acier inoxydable et métaux non ferreux et également sur PVC, ABS, polyester, plastiques durs ou composites. Il résiste aux acides et bases, aux agents chimiques, aux huiles, aux rayons U. V, aux détergents, aux atmosphères humides ou salines, aux intempéries.


Lodan

Notre sélection de produits
Les adresses p. 58

Mortier anticorrosion pour la protection des armatures

Mapefer de **Mapeï** est un système bicomposant à base de polymères en dispersion aqueuse, de liants hydrauliques et d'inhibiteurs de corrosion. Il est spécialement destiné à une application sur les armatures métalliques avant la réparation des bétons pour stopper l'oxydation des fers.


Mapei


Johan Schulé

Réfection et copie de tous types de balcons

Johan Schulé est un artisan suisse installé près de la France. Il peut réaliser à peu près tous les types de barreaudages et de garde-corps de toutes les époques. Il peut également réaliser des copies d'ancien, ou reconstruire à l'identique des garde-corps trop dégradés pour être restaurés, ou en utilisant de la ferronnerie et des accessoires de style ancien.

Garde-corps droit ou cintré

Émeraude de **Bugal** est un garde-corps aluminium droit et cintré. Tous les profils sont en aluminium extrudé. Les accessoires sont en fonte d'aluminium. La visserie est en acier inoxydable. Tous les éléments en aluminium constituant ce garde-corps à remplissage sont thermolaqués suivant le nuancier RAL.


Bugal

Façonnage de tous types de garde-corps

L'entreprise Dejasse est installée à Nantes et réalise tous types de garde-corps dans toutes les dimensions, à la demande. Elle travaille la plupart des matériaux: aluminium, acier, sur plan… toutes les finitions et teintes sont possibles, y compris une multitude de déclinaisons possibles pour les éléments de remplissage.

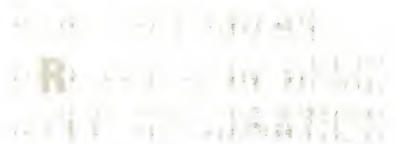

Dejasse

Garde-corps spécial rénovation

Antares de **Horizal** est un garde-corps à barreaudage. La ligne « profilée » des mains courantes et son barreaudage ovoïde présentent des formes arrondies qui lui confèrent une esthétique novatrice. Son système de fixation est le garant d'une simplicité de mise en œuvre, comme l'exigent les contraintes de rénovation.

Ces garde-corps s'adaptent à tous les styles d'architecture aussi bien en neuf qu'en rénovation. Ce modèle est régulièrement utilisé en « copie d'ancien », pour remplacer avec la même esthétique des garde-corps en acier, plus sensibles à la corrosion.


Horizal



Peintures, toiles de verre ou parements décoratifs sont les principaux revêtements muraux promettant durabilité et bon rapport qualité-prix. Les produits les plus récents sont aussi plus faciles à appliquer et surtout simples à entretenir.



Orsol

En ponctuation, pour encadrer une ouverture sur la verdure, le parement Manoir d'Orsol se compose de pierres de tailles moyennes (entre 10 et 20 cm de hauteur) qui s'assemblent d'une manière aléatoire.

Dans les parties communes, les revêtements muraux se dégradent assez vite. Causes de cette détérioration : la forte fréquentation des halls d'entrée, des escaliers et des paliers ainsi que les déménagements successifs qui mettent à mal peintures et autres matériaux. Envisager la réfection des murs au moins tous les dix ans est donc indispensable. L'objectif de tous les copropriétaires est de se mettre d'accord sur le choix des produits de manière à associer fonctionnalité et esthétisme. Peintures, toiles de verre, panneaux ou parements décoratifs, revêtements vinyles se partagent le marché proposant une technicité de plus en plus élaborée.

Des peintures toujours plus performantes

Souvent choisie pour sa capacité à décorer à moindre coût, la peinture est aussi une solution pratique et résistante. La large palette de coloris permet d'imaginer différents décors, d'opter pour des dégradés ou des camaïeux, de personnaliser chaque palier en choisissant des tonalités différentes. La peinture peut également servir à agrandir visuellement un couloir de circulation un peu étroit, éclairer un hall d'entrée jugé trop sombre… bref modeler les espaces afin de les rendre les plus agréables possibles. Suivant les tendances de la décoration intérieure actuelle, les peintures jouent sur du velours en offrant plutôt des finitions mates ou satinées avec des grains fins stables dans le temps assurant aux applicateurs comme aux usagers un rendu soigné et surtout pérenne. Le rendu très chic des produits mats réagit de manière subtile avec tous types d'éclairage. Le seul frein à l'utilisation du mat dans des lieux à fort trafic peut être son entretien délicat. Cependant, il existe désormais de plus en plus de peintures mates résistantes au lustrage et lessivables. Côté technique également, les nouvelles peintures sont étudiées pour faciliter au maximum le travail des peintres. Ces produits acryliques constitués à base de résines synthétiques, alkydes ou polyuréthane, s'emploient aussi bien en neuf qu'en rénovation sur tous supports lisses. Ils sont prêts à l'emploi, dégagent une faible odeur, sèchent rapidement (1 heure en moyenne) et se diluent à l'eau tout en garantissant un fort pouvoir garnissant. Les peintures de la nouvelle génération satisfont à toutes les attentes des professionnels : application facile, répartition aisée du

Modalités des prises de décisions en copropriété par www.universimmo.com

À moins d'avoir un « caractère somptuaire eu égard à l'état, aux caractéristiques et à la destination de l'immeuble » qui les ferait tomber sous le coup de l'article 34 de la loi du 10 juillet 1965, fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, les travaux de décoration des parties communes, dès lors qu'ils accompagnent une réfection justifiée par un certain degré de vétusté, doivent être considérés comme appartenant à la catégorie des travaux d'entretien, que l'assemblée des copropriétaires décide normalement à la majorité prévue à l'article 24 de la même loi (« majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés ») En effet, la notion de travaux d'« amélioration », requérant une majorité plus importante est réservée à ce que l'article 26 qualifie de « travaux comportant transformation, addition ou amélioration », et que l'article 30 définit entre autres comme l'adjonction d'éléments d'équipement nouveaux à l'immeuble, ce qui n'est pas le cas dans une opération de réfection, quand bien même elle s'accompagne de changement de la nature des matériaux ou le recours à des éléments décoratifs. On applique dans ce cas le principe selon lequel le principal l'emporte sur l'accessoire. À noter que l'article 24 mentionné prévoit que « lorsque le règlement de copropriété met à la charge de certains copropriétaires seulement les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble ou celles d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement, il peut être prévu par ledit règlement que ces copropriétaires seuls prennent part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa participation auxdites dépenses ».

Bailleurs : non récupérabilité, déductibilité des revenus fonciers par www.universimmo.com

Les dépenses relatives à la réfection en peinture des parties communes intérieures, non récupérables sur les locataires, sont déductibles pour le bailleur de ses revenus fonciers au titre des « dépenses de réparation, d'entretien et d'amélioration ».

produit même sur les revêtements muraux à peindre, temps recouvrable plus court qui permet l'application d'une deuxième couche dans la même journée. Par ailleurs, un entretien facile est garanti avec quasiment tous les produits.

Structures et reliefs à peindre

Toiles de verre et revêtements muraux à peindre sont souvent utilisés pour couvrir des fonds présentant de légers défauts et servent de base aux peintures. La toile de verre est composée à 100 % de fibres de verre tissées avec une enduction souple qui caractérise les nouveaux produits. Cette enduction accroît les performances classiques du revêtement qui se révèle être d'une très bonne stabilité dimensionnelle, indéformable et infroissable. Le principal avantage de ce matériau est qu'il garantit une mise en œuvre très rapide, sans outil spécifique. Les possibilités de positionnement, repositionnement et découpages sont telles que la toile de verre optimise les finitions y compris dans les endroits difficiles comme les contours, angles ou colonnes qui sont fréquents notamment dans les immeubles anciens. Aujourd'hui, un large choix de structures et de reliefs dynamise les murs des parties communes d'autant qu'il est possible de personnaliser ce revêtement avec n'importe quelle couleur de peinture.
En principe, il faut utiliser des peintures acryliques satinées tendues mais on peut tout à fait jouer avec les aspects mats ou cirés. Les applications au spalter ou à l'essuyé par exemple permettent de réaliser des aplats décoratifs très typés qui collent aux tendances décoratives actuelles.
Certaines collections laissent même une totale liberté de créativité en proposant un tissage personnalisé avec dessins, logos ou inscriptions. L'autre particularité technique des nouvelles propositions réside dans le fait qu'il faut de moins en moins de peinture pour les teinter (réduction de 50 à 100 g/m^2), engendrant une certaine économie, d'autant qu'en plus la bonne stabilité à la découpe réduit considérablement les déchets sur chantier.

Les parements, conçus pour durer

Pour valoriser le hall d'entrée et les circulations d'un immeuble de standing ou accentuer l'esprit design d'un bâtiment plus contemporain, rien de tel que les parements décoratifs. Constitués à partir de poudre de pierre naturelle, de béton allégé ou de pierres reconstituées, ils représentent des pierres classiques, de l'ardoise ou des briquettes de différentes couleurs. Tous ces éléments, de différentes longueurs pour éviter l'alignement des joints d'une rangée sur l'autre, sont de faible épaisseur et peuvent donc être posés sur n'importe quel type de murs ou de cloisons à condition qu'ils soient capables de supporter le poids des pierres et de la colle (Il faut compter environ 40 kg/m^2). L'idéal est de respecter un schéma de pose aléatoire et afin de préserver le côté artisanal du décor d'éviter les arêtes vives, deux règles d'or qu'un bon professionnel doit savoir. Ce revêtement est d'un bon rapport qualité prix dans la mesure où il dure très longtemps. Très peu poreux, les parements décoratifs ne s'encrassent pas. Il suffit de les dépoussiérer régulièrement. Il est aussi possible de poser un produit hydrofuge qui évitera toutes sortes de salissures.

Dossier réalisé par Sylvie Lenormand et www.universimmo.com

Évaluation des travaux - (prix HT) - source Annuel des Prix

Traitement des murs

Reprise de parois comprenant préparation, fourniture et pose de toile de verre normale 2 couches de peinture	m²	34 à 36 €
Supplément pour toile de verre structurée ou à dessins	m²	6 à 7 €

Travaux complets de peinture conformes au DTU sur plâtre

Finition C	m²	14 à 16 €
Finition B	m²	38 à 42 €
Finition A	m²	48 à 52 €

Peintures décoratives

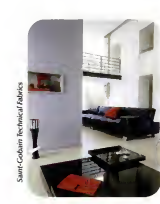
Revêtement projeté à base de gouttelettes su fond préparé	m²	6 à 6,20 €
Pâte à papier	m²	5,80 à 6,10 €
Revêtement à paillettes multicolores	m²	32 à 36 €
Peinture polychrome à base de résines acryliques	m²	15 à 17 €
Enduit ciré à relief	m²	32 à 36 m²
Enduit ciré à la chaux	m²	20 à 26 €

Notre sélection de produits
Les adresses p. 58


Peintures Gauthier

Satiné léger

Hydrovelours est une peinture intérieure en phase aqueuse qui vient compléter la gamme hydro de **Peintures Gauthier**. Peinture acrylique à base d'une dispersion de résines synthétiques, labellisée NF Environnement, elle est sèche au toucher en 1 heure et ne dégage qu'une faible odeur. Existe en blanc et dans toutes les teintes pastel du nuancier Arc-en-Ciel avec le système à teinter Absolu System. Son aspect satiné velouté se situe parmi les valeurs les plus basses des normes de brillant spéculaire satiné et répond à une demande toujours plus grande de peintures au satiné léger.


Saint-Gobain Technical Fabrics

Maniabilité garantie

Constituée à 100 % de fibres de verre tissées et enduites d'une résine souple, **Novelio Décoration** de **Saint-Gobain Technical Fabrics** est une toile à peindre plus souple que les toiles de verre classiques. Elle masque les petites imperfections et microfissures des murs anciens, se révèle d'une très bonne stabilité dimensionnelle et se montre indéformable et infroissable. Sa grande maniabilité garantit une mise en œuvre très rapide et son enduction lui confère des possibilités de positionnements, repositionnements et découpages pour des raccords discrets et des finitions parfaites. Un large choix de structures offre plus de reliefs aux murs pour un bon rapport qualité prix.


Seigneurie

Peinture professionnelle

Destinée à la protection et à la décoration des murs, la peinture mate **Pantex 900** de **Seigneurie** aux copolymères acryliques en dispersion aqueuse bénéficie du label NF Environnement. Sa texture légèrement gélifiée est facile à appliquer et d'une bonne opacité. Elle est disponible en blanc, noir et dans toutes les teintes du nuancier Chromatic. Son très court temps de séchage (1 heure) permet une utilisation des locaux rapide et un recouvrement au bout de 6 heures. Les autres intérêts de ce produit sont sa facilité d'entretien et le nettoyage du matériel à l'eau qui simplifie, d'une part la maintenance et d'autre part le travail des professionnels.


Polyrey

Ambiance Zen

Avec ces quatre motifs bambous déclinés le long des circulations, l'espace devient serein. L'idée est de décliner des panneaux de stratifié sur les murs pour créer des œuvres originales. Tout type d'agrandissement de qualité photographique peut ainsi être imprimé sur du stratifié haute pression permettant de réaliser de jolies formes courbes, du panneau contrecollé recommandé pour les utilisations intensives ou du stratifié autoportant imputrescible pour devenir autant de plages d'expression.
Grâce à **Signature**, les copropriétaires choisissent leur motif, **Polyrey** réalise deux prototypes et après acceptation, fabrique le revêtement dans un délai de 3 à 4 semaines.


Tollens

Aspect finement granuleux

Piazza est un revêtement décoratif polychrome composé d'une finition aux copolymères acryliques projetée sur une sous-couche **Toll-o-Tex de Tollens**. Il s'agit d'un matériau liquide finement granuleux à la finition satinée mate. Le séchage rapide et l'absence d'odeur induisent une immobilisation limitée des locaux traités. 27 teintes sont disponibles en stock. Une protection antisalissure peut compléter l'application.
Il suffit alors d'appliquer une couche de vernis Polydéco mat, satiné ou brillant.


Corona Bâtiment

Mate et lessivable

Endurance Mat de **Corona Bâtiment** présente l'avantage de résister au lustrage et au lessivage, ce qui n'est pas le cas pour toutes les peintures mates. Sa belle texture crémeuse est facile à appliquer sans projection sur fond lisse, sur toile ou revêtement à peindre. Cette peinture qui promet une bonne opacité dès la 1re couche est disponible en blanc (non jaunissant même dans l'obscurité) et dans les 400 teintes du nuancier Corocolor Décoration. Avec son taux de COV réduit (au maximum 30 g/l), Endurance dispose du label NF Environnement.

SÉCURITÉ INCENDIE : ENTRETENIR C'EST SURVIVRE

La protection contre l'incendie vise essentiellement à assurer aux personnes une protection efficace dans des situations critiques et tend ainsi à prévenir les victimes multiples. L'entretien des installations n'est pas à négliger.

L'incendie d'habitation aujourd'hui en France, ce sont près de 100000 interventions des pompiers par an, 10000 victimes chaque année dont environ 460 décès. C'est la troisième cause de mortalité par accident de la vie courante chez les enfants de moins de 5 ans. Il en est d'ailleurs de même pour les décès d'enfants de moins de 15 ans (Source Invs- BEH de mai 2004 sur les accidents de la vie courante). Les propriétaires sont tenus de protéger leur immeuble et leurs occupants contre l'incendie. Outre le matériel obligatoire, ils doivent faire procéder à l'entretien annuel de ce matériel, par des organismes ou techniciens compétents, et à la vérification de leurs installations de sécurité contre l'incendie. Un registre de sécurité atteste du respect de la réglementation (articles L. 111-4 et R. 111-13 du Code de la construction et de l'habitation, arrêté du 31 janvier 1986).

L'Arrêté du 31 janvier 1986 qui régit la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation notifie que pour prévenir ces incendies il est nécessaire d'observer quelques règles de base:

- une installation électrique saine, sans surcharge des circuits sur une même prise,
- un entretien régulier des installations de gaz et d'électricité,
- une surveillance de tous les appareils électriques (responsables d'1 incendie sur 4): prise multiple utilisée en surpuissance, fil de lampe abîmé, lampadaire halogène sans grille, abat-jour en papier…

Selon l'Arrêté du 31 janvier 1986 modifié, les trois catégories principales de dispositions et mesures sont les suivantes:

- des mesures de prévention évitant la naissance du feu, sa transmission vers d'autres locaux ou vers les tiers si le foyer initial est intérieur, ou vers l'intérieur du bâtiment si le feu provient de l'extérieur;
- des dispositions concernant l'évacuation des occupants et leur protection par des moyens incorporés au bâtiment;
- des dispositions permettant l'accès aisé et l'intervention des services de lutte contre l'incendie.

Viennent s'ajouter à ces mesures de base des facteurs spécifiques aux bâtiments d'habitation:

- les occupants connaissent les locaux, ce qui atténue en principe le risque de panique généralisée. En revanche, l'évacuation n'est pas organisée a priori et ses délais dépendent notamment de la hauteur des bâtiments;
- les nombreux cloisonnements existants dans le bâtiment limitent sensiblement l'extension d'un foyer initial;
- le risque est accru pendant les périodes de sommeil (découverte tardive);
- contrairement aux E.R.P. (établissement recevant du public) et I.G.H. (immeubles de grandes hauteurs), les bâtiments d'habitation ne sont soumis ni à un contrôle périodique, ni à la présence d'un service de sécurité. Les prescripteurs demandent donc aux propriétaires de veiller à ce que

Modalités des prises de décisions en copropriété par www.universimmo.com

Installation de dispositifs de détection et sécurité incendie

La décision d'y procéder doit être prise par l'assemblée des copropriétaires au titre des dépenses relatives aux « travaux et opérations exceptionnelles »; bien qu'entrant dans la catégorie des « travaux comportant transformation, addition ou amélioration » mentionnés à l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis qui prévoit une majorité renforcée (celle des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix),
une disposition récente de la loi du 13 juillet 2006, dite « ENL » (Engagement national pour le logement), permet désormais par dérogation de décider une telle installation à la majorité de l'article 25*, au titre des « travaux à effectuer sur les parties communes en vue de prévenir les atteintes aux personnes et aux biens » (article 25 n).

Extincteurs et contrats

Les extincteurs pouvant être considérés comme des « consommables », leur pose et leur entretien peuvent être pris en compte dans le budget prévisionnel. Il en est de même pour les contrats d'entretien des dispositifs de détection ou de désenfumage. Leur souscription doit être en principe décidée concomitamment à la décision d'installer les dispositifs correspondants.

*majorité de l'article 25: majorité des voix de tous les copropriétaires – l'article 25b prévoit que relève de cette majorité « l'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci »; à noter que l'article 25-1 prévoit que « lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24** en procédant immédiatement à un second vote ». Il prévoit aussi que « lorsque le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires,
une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délai maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24 »

**majorité de l'article 24: majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés

Bailleurs : non récupérabilité, déductibilité des revenus fonciers par www.universimmo.com

Les dépenses relatives à la sécurité incendie ne figurent pas dans la liste des charges récupérables sur les locataires d'habitation fixée par le décret du 26 août 1987 ; elles ne peuvent donc être récupérées que pour les locataires ne relevant pas de la loi du 6 juillet 1989, et donc pour les locataires en meublé, en résidence secondaire, ou encore les locataires commerciaux, sous réserve que le bail soit rédigé de manière à permettre cette récupération. Quand la dépense n'est pas récupérable, elle est par contre déductible des revenus fonciers au titre des « dépenses de réparation, d'entretien et d'amélioration ».

les transformations apportées aux bâtiments ne diminuent pas le niveau de sécurité et imposent l'entretien et la vérification des équipements concourant à la sécurité.

Établir un diagnostic

La brochure "Sécurité incendie - Bâtiments d'habitation anciens" réalisée par la Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction propose un diagnostic permettant aux gestionnaires d'immeubles anciens d'habitation (construits avant 1970) d'établir un bilan général de leur patrimoine en matière de sécurité contre l'incendie. Il s'agit à la fois de mettre en évidence des déficits en matière de sécurité incendie et de définir des principes d'action à mener.
Ce document simplifié permet d'effectuer un tour d'horizon complet dans le domaine de la sécurité contre l'incendie, en vue de l'élaboration d'un plan d'action à court, moyen ou long terme, afin de dégager des mesures de sécurité et d'améliorer le niveau de sécurité, tout en tenant compte des contraintes techniques et financières. En tout premier lieu, il est important que les consignes de sécurité et notamment les plans d'évacuation et les numéros d'appel des services de secours soient clairement affichés dans le hall de l'immeuble et dans les parkings. Ces obligations ne sont pas limitatives. Elles seront complétées en fonction de chaque type d'immeuble par des consignes particulières, si nécessaire. La responsabilité de cet affichage incombe au propriétaire ou au responsable de l'immeuble. Chaque habitation appartient à une famille et de ce fait présente des obligations différentes en matière de sécurité incendie. La première famille concerne les habitations individuelles et la deuxième, les habitations collectives qui comportent au plus trois étages sur rez-de-chaussée. La troisième famille s'applique aux immeubles de 28 mètres de hauteur (au plus sept étages sur rez-de-chaussée), et la quatrième à ceux de plus de 28 mètres. Les immeubles de grande hauteur (plus de 50 mètres) sont soumis à une réglementation spécifique IGH.

Les extincteurs obligatoires

La réglementation française impose la présence d'extincteurs dans les parkings de plus de 100 m^2 et les chaufferies seulement. Il est requis un extincteur polyvalent à poudre ABC pour 15 voitures, un seau à fond rond et un bac de 100 litres de sable (par niveau de parking). Dans les chaufferies fioul, le nombre d'extincteur doit être de deux par brûleur avec un maximum de 4, plus un sur le lieu de stockage s'il n'est pas dans le même local. Pour le charbon, la réglementation impose deux extincteurs par brûleur et pour le gaz, juste un extincteur par brûleur. Les extincteurs repérables par leur couleur rouge doivent être accessibles, vérifiés régulièrement chaque année et rechargés par une entreprise certifiée en cas d'utilisation. Il existe différents types d'extincteurs à eau, à poudre et à CO_2 pour feux d'origine électrique ou de matières liquides. Les extincteurs placés dans les parties communes des immeubles sont en général à eau avec un additif augmentant le pouvoir d'imprégnation et de refroidissement. Tout extincteur doit posséder la marque NF (obligatoire depuis 1968), un étiquetage précis donnant le type d'agent extincteur, sa destination, ses restrictions et les précautions d'utilisation. La FFMI (Fédération française du matériel incendie), quant à elle recommande un appareil par étage, un à proximité du local de vide-ordures, pour contrer les « feux couvrants » (combustion lente d'un matériau), sans flamme ni émission visible de lumière, et généralement révélée par une élévation de la température ou par émission de fumée » et un pour la chaufferie, avec détecteurs, notamment, au-dessus du brûleur pour les chauffages au fioul. Même si ce n'est pas obligatoire, il est bien qu'une personne de l'immeuble (gardien, résident) assiste à la visite de l'entreprise lors de l'entretien et sache manier le matériel. Elle pourra alors former d'autres personnes de l'immeuble ainsi que les membres du Conseil Syndical au maniement du matériel à incendie. Pour information, selon INC Hebdo, *« pour un appareil neuf à poudre, il faut compter environ 152 € pour une gamme supérieure, 76 € dans la gamme économique. Dans la première, les cartouches sont plus puissantes ; dans la seconde, la protection à la corrosion est inférieure ; il faut donc en tenir compte lors de l'emplacement »*.

Le désenfumage, une affaire de pro

Une visite annuelle doit être programmée pour la vérification des installations de détection, de désenfumage, de ventilation et des colonnes sèches, pour les immeubles qui en sont pourvus. Le responsable de la copropriété doit impérativement s'assurer du bon fonctionnement des portes coupe-feu, des ferme-portes et des dispositifs de manœuvre d'ouverture en partie haute des escaliers. Une colonne sèche est un tuyau non alimenté qui sert aux pompiers en cas d'incendie et est obligatoire dans les immeubles de la famille 3 A et B et 4 mais pas dans les parkings. L'éclairage et les blocs de secours sont quant à eux obligatoires pour les familles 3 A et B et 4 dans les parkings souterrains et les cages d'escaliers. *« Le système de désenfumage est obligatoire dans les bâtiments d'habitation des familles 2, 3 et 4, explique Emmanuel Gabreau, responsable marketing incendie chez Siemens Building Technologies. Ainsi pour la famille 2, il faut un exutoire de fumée ou lanterneau en partie haute de la cage d'escalier. Il doit être fermé et à commande soit manuelle, soit pneumatique. Pour la famille 3A, c'est un détecteur automatique d'incendie qui doit commander l'exutoire. Et pour les familles 3B et 4, les dispositions pour les exutoires sont les mêmes que précédemment, les escaliers doivent être soit extérieurs soit protégés par des portes coupe-feu (pare flamme 15 minutes pour la famille 3B et 30 minutes pour la 4) s'ils sont à l'intérieur ». « En ce qui concerne le désenfumage des couloirs, explique Marcel Frering, responsable des métiers désenfumage chez Aldès, il n'est obligatoire que dans les immeubles de famille 3B et 4. Normalement tous les bâtiments*



L'air frais pénètre par le volet en position basse, puis balaye les fumées en direction du volet d'évacuation en position haute.

datant d'après 1986 sont équipés. Pour le vérifier, il suffit de regarder dans les couloirs s'il y a des grilles près du sol et du plafond, espacées d'une dizaine de mètres. Si votre immeuble n'est pas équipé, nous ne saurions que fortement vous conseiller de le faire. C'est une opération simple à réaliser et qui peut sauver des vies ». Dans les parkings de moins de trois niveaux, il n'y a pas d'obligation de système de détection incendie. Il n'en va pas de même dans les sous-sols de plus trois niveaux, où là, un système automatique de détection d'élévation de chaleur est obligatoire au plafond et doit être relié à un centre d'appels incendie.

Pour information, un détecteur surveille environ 15 m². Si le parking possède plus de 5 niveaux, la réglementation est stricte : un système de détection est obligatoire à chaque niveau. ■

Dossier réalisé par Nathalie Vaultrin et www.universimmo.com

Les détecteurs de fumée obligatoires d'ici à 2012 ?

En février dernier, l'Assemblée nationale a adopté un amendement, ajouté au texte de loi sur le logement de Christine Boutin, visant à rendre obligatoire l'installation de systèmes de sécurité permettant la détection de fumée d'ici 2012. C'est une disposition de ce projet de loi qui prévoit l'installation obligatoire des DAAF (détecteurs autonomes et avertisseurs de fumée) dans toutes les habitations principales et secondaires, afin de mieux prévenir les incendies domestiques. Actuellement, moins de 1 % des logements serait équipé de tels détecteurs de fumée.
L'installation de ce dispositif sera à la charge de l'occupant du logement, qu'il soit propriétaire ou locataire.
La Commission de Sécurité des Consommateurs a recommandé « de privilégier les détecteurs avertisseurs autonomes de fumée (DAAF) bénéficiant d'une marque de qualité, telle que la marque NF »
Cette marque NF apposée sur ces détecteurs qui alertent par un signal sonore d'un début d'incendie, atteste de la fiabilité et de l'efficacité de ces produits.

Le contrat d'entretien (source INC hebdo)

La visite d'entretien est annuelle. Il faut veiller lors de cette visite à ce que les étiquettes soient bien remplies et de manière lisible. Il est conseillé d'assister à la visite ou de demander au gardien d'être présent. Avant de choisir une entreprise, faites jouer la concurrence. Pour comparer les prix, il faut demander le détail des prestations. Les pièces remplacées systématiquement lors de la visite et les pièces défectueuses (plomb, goupille de sécurité, joint, porte-couronne, axes…) ne sont pas toujours comprises dans le contrat annuel. Au forfait par appareil s'ajoute un forfait déplacement. Le prix proposé sera fonction du nombre d'appareil.

En région parisienne, notamment, des contraintes d'accès aux immeubles allongent le temps d'intervention pour l'entreprise. Le prix par appareil est de l'ordre de 15 € si les pièces sont comprises, 7,60 € sans les pièces.
À ce prix, il faut ajouter le forfait déplacement de 10 € environ.
Demandez aussi le prix d'un appareil neuf et de la recharge. Le prix d'une recharge est de l'ordre de 60 € pour une gamme supérieure, 45 € pour la version économique.

En cas d'utilisation de l'appareil, regardez si votre contrat d'assurance prévoit le remboursement du prix de la recharge.

Les catégories « feu »

Selon le type de feu, l'extincteur utilisé ne sera pas le même. Dans les parkings des immeubles, ce sont les extincteurs à poudre qui sont les plus courants.

- Les feux de la classe A sont des feux "secs" : bois, papier, paille… Utiliser un extincteur à eau pulvérisée avec additif.
- Les feux de la classe B sont des feux "gras" de matières liquides : éther, essence, fuel, graisses. Utiliser un extincteur à poudre, ou CO2.
- Les feux de la classe C sont des feux de gaz : méthane, butane, propane, gaz de ville, hydrogène. Utiliser un extincteur à poudre polyvalente.
- Les feux de la classe D sont des feux de métaux.

Notre sélection de produits
Les adresses p. 58

Bloc porte de sécurité


Tubauto

En tant que spécialiste des systèmes de fermeture, **Tubauto** considère la sécurité comme sa première priorité. Les blocs portes techniques conçus par ce fabricant répondent aux normes les plus strictes, notamment les blocs portes coupe-feu 30 minutes testés et certifiés par le CTICM (Centre technique industriel de la construction métallique), et les blocs portes coupe-feu 60 minutes testés et certifiés par le CSTB (centre scientifique et technique du bâtiment). Les blocs portes coupe-feu 30 minutes et 60 minutes sont prévus pour des utilisations en intérieur ou en extérieur (avec un profil rejet d'eau livré de série dans la traverse supérieure de l'huisserie). Ces deux modèles réversibles gauche/droite constituent des solutions ignifuges idéales aussi bien pour l'habitat neuf que pour les maisons plus anciennes. Totalement insensibles aux intempéries et à la corrosion grâce au revêtement d'apprêt à base de poudre RAL 9002 du panneau et des huisseries en acier galvanisé, ces blocs portes apportent d'importantes performances d'isolation thermique et acoustique et promettent une grande longévité. Pourvus d'une serrure encastrée destinée à recevoir un cylindre profilé, de 2 paumelles – dont 1 avec ressort – réglables en hauteur et d'un profil de seuil amovible, ces blocs portes offrent une extrême souplesse d'installation et d'usage quotidien.



Siemens

Système de sécurité incendie

Le SSI (Système de Sécurité Incendie) est constitué d'un SDI (Système de Détection Incendie) et d'un CMSI (Centralisateur de Mise en Sécurité Incendie). Conforme aux normes sur les systèmes de sécurité incendie, le **SSI 2020** de **Siemens** est un ensemble complet qui comprend dans le même boîtier une FC20 – ECS adressable de la gamme Sinteso et un STT20 – CMSI adressable. L'ECS traite les signaux de 252 à 504 points comme par exemple, des détecteurs automatiques d'incendie, des déclencheurs manuels et des tableaux répétiteurs d'exploitation de la gamme Sinteso. Le CMSI est destiné à la gestion de 32 fonctions de sécurité relatives au, compartimentage, au désenfumage, à l'arrêt d'installations techniques et à assurer l'évacuation des bâtiments. Le SSI 2020 est donc conforme à la fois aux normes concernant la détection d'incendie (normes NF EN -54) et à celles concernant la mise en sécurité incendie (normes françaises NFS 61 930 à NFS 61 940).

Bloc Autonome d'Éclairage de Sécurité


Legrand

Le **BAES** (Bloc Autonome d'Éclairage de Sécurité) standard de **Legrand** est un système évolutif d'évacuation pour balisage de cheminements. De type IP43 - IK 07 - Classe II, il est télécommandable avec une télécommande non polarisée, un témoin de veille à Led. Il est conforme aux normes NFC 71-800 et 71-820 et certifié NF AEAS "Performance Sati". Ce bloc est contrôlable à distance en lui ajoutant un module supplémentaire et l'adressant dans une centrale de gestion. Son autonomie est d'une heure. Il est équipé d'une patère de raccordement débrochable et son flux lumineux est de 45 lumens.

Détecteur autonome et avertisseur de fumée

Le détecteur de fumée **5TC1 295** de **Siemens** s'utilise de préférence dans l'habitat et dans les locaux commerciaux, c'est-à-dire à tout endroit non soumis à prescription réglementaire de prévoir une détection d'incendie. Le détecteur de fumée détecte précocement la fumée générée lors d'un incendie et émet un signal optique (signal lumineux clignotant) et acoustique (son intermittent de 85 dB(A)). Ses principales caractéristiques sont les suivantes:
- Détection basée sur le principe de diffusion de la lumière
- Avertissement optique et acoustique (85 dB(A))
- Test fonctionnel par bouton test
- Détecteur de fumée fonctionnant sur pile alcaline 9V
- Indicateur sonore et visuel de remplacement de pile
- Contrôle du compartiment à pile (une sécurité empêche le montage du détecteur sans la pile)
- Autonomie: 1 an
- Manuel d'utilisation et d'implantation
- Dimensions: 110 Ø x 36,5 mm d'épaisseur.


Siemens

Ventilateur de désenfumage

Classée au feu F200°/2 heures, la gamme **Helione** d'**Aldès** répond aux besoins de ventilation ou de désenfumage des locaux en habitat (parkings, escaliers). Elle fonctionne aussi bien en extraction qu'en soufflage d'air neuf dans des locaux où les exigences acoustiques ne sont pas prédominantes ou en désenfumage ponctuel. La gamme Hélione standard varie du Ø 500 au Ø 1000 mm pour des débits standards de 5000 à 72000 m3/h pour des pressions de 100 à 500 Pa. Les hélices sont composées de plusieurs pales en aluminium, montées sur un moyeu aluminium. L'angle de calage est déterminé en fonction du point de fonctionnement. Les bras de fixation du moteur sont galvanisés à chaud pour une bonne résistance à la corrosion.


Aldès

DÉSAMIANTAGE DES PARTIES COMMUNES : FAIRE TABLE RASE DU PASSÉ

Prendre la décision de déposer des produits ou systèmes contenant de l'amiante, c'est choisir de tourner la page. Mais attention, dans certains cas une telle opération peut s'avérer très complexe, et parfois générer plus de contraintes que d'avantages.



JT Démolition

La dépose de matériaux contenant de l'amiante dite « non friable », se justifie lorsque les matériaux sont dégradés et sont susceptibles de dégager des fibres d'amiante.

Tous les immeubles d'habitation, dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997, doivent faire l'objet d'une recherche d'amiante dans leurs parties communes. Cette obligation appartient au propriétaire du bâtiment ou à la copropriété. De fait, la plupart des ouvrages construits avant cette date, qui correspond à l'interdiction de l'amiante en France, intègrent des produits ou des matériaux contenant cette fibre. On ignore souvent l'existence de ces produits, car ils sont parfois cachés derrière des cloisons, des peintures, des enduits, des plafonds, des gaines techniques...

Une tendance à la dépose... raisonnée

À l'heure actuelle, seuls les matériaux et produits dégradés ou moyennement dégradés, avec un niveau d'émission de fibres supérieur à 5 fibres par litre d'air ambiant, doivent faire l'objet de confinement ou de retrait. Ces travaux doivent être achevés dans un délai de 3 ans à compter de la date de remise des résultats du contrôle. Avant les travaux, des mesures conservatoires doivent être mises en œuvre, pour maintenir l'exposition des occupants au niveau le plus bas possible, et obligatoirement inférieur à 5 fibres par litre. Hormis les conditions qui précèdent, il n'existe à ce jour aucune réglementation imposant la dépose de produits contenant de l'amiante, y compris dans le cas d'une vente. Seul un diagnostic « amiante » est obligatoire, il ne donne pas lieu à une quelconque obligation de travaux. On remarque en une décennie une évolution des mentalités. Au début des années 2000, l'idée généralement admise était de conserver ces matériaux, tout en se protégeant. C'était l'époque de « l'encapsulage » : on conserve le matériau, mais on fait en sorte de bloquer sa dégradation et/ou de ne pas pouvoir l'atteindre. Quelques années plus tard, l'approche change. Pour de nombreux maître d'ouvrage, les matériaux à base d'amiante, même encapsulés, restent une épée de Damoclès. Les gestionnaires de biens immobiliers sont de plus en plus convaincus que la présence de ces matériaux sera à moyen terme une cause de moins-value à la revente. Il faut aussi rajouter les risques de procès, toujours possibles pour de multiples raisons. Aujourd'hui, la tendance, sans s'être inversée, est plus nuancée. Les opérations de dépose ont montré leurs limites, tant par la lourdeur administrative qui les entoure que par le coût induit. Enfin, on s'est aperçu que certaines opérations, sûrement mal conduites, avaient généré des quantités de poussière d'amiante, inconnues jusque-là.

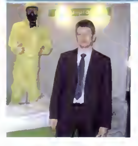
Modalités des prises de décisions en copropriété par www.universimmo.com

Les travaux de désamiantage, dans la mesure où ils sont prescrits par une législation précise (Code de la santé publique, articles L1334-12-1 à L1334-17, et R1334-14 à R1334-29), relèvent des décisions visées au e) de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, qui prévoit que « ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant (...) les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires ». À noter que l'article 25-1 prévoit que « lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote ». Il prévoit aussi que « lorsque le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délai maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24 »**

Bailleurs: déductibilité des revenus fonciers par www.universimmo.com

Les dépenses de réfection ou de remplacement des garde-corps, non récupérables sur les locataires, sont déductibles pour le bailleur de ses revenus fonciers au titre des « dépenses de réparation, d'entretien et d'amélioration ».

« Les spécialistes de la dépose du non-friable sont en augmentation constante »
Patrick Lambreghts, DG de Lapro, matériel pour travaux de désamiantage 95 Goussainville



« Nous sommes une entreprise de 12 personnes, nous assurons la vente, la location et la maintenance de matériel de désamiantage. Nous fournissons les entreprises spécialisées dans cette activité, en leur apportant une offre globale. Ce besoin est né d'un durcissement progressif de la réglementation, car même le traitement de l'amiante non friable impose une qualification (N.D.L.R. la 1512), alors que ce n'était pas le cas il y a quelques années. La demande augmente également pour une autre raison: la dépose prend souvent le pas sur le maintien en place et le confinement. Cet environnement pousse les entreprises intervenantes à devenir très pointues. Celles qui n'étaient pas assez qualifiées ou qui n'ont pas souhaité investir ont disparu. C'est une activité qui se développe. Aujourd'hui, une centaine de sociétés sont qualifiées pour le friable, ce chiffre évolue peu. En revanche, plus de 200 entreprises sont qualifiées pour le non-friable sur le territoire français, un chiffre en constante augmentation ».

Amiante friable et non-friable

Les critères qui peuvent amener à déposer des produits contenant de l'amiante sont multiples. Hormis d'hypothétiques risques de moins-value à la revente, il importe d'abord de se pencher sur les vrais risques sanitaires. Les plus importants se situent au niveau des flocages, ces revêtements projetés, le plus souvent en plafond, dans un but de protection des structures contre le feu. Ces flocages peuvent se rencontrer à l'état brut dans les caves, les locaux techniques ou les chaufferies. Ils sont aussi souvent cachés par des faux plafonds dans les zones plus « habillées », comme les couloirs, les coursives ou les halls d'entrée. Ces flocages deviennent dangereux lorsqu'ils se dégradent, en libérant des fibres d'amiante. Ils peuvent être aussi potentiellement dangereux, pour le personnel des entreprises devant intervenir à leur proximité. Les autres matériaux contenant de l'amiante présentent un danger potentiel moindre, voire très limité pour les habitants, à condition qu'ils ne soient pas cassés, broyés, percés ou transformés. La liste est longue: cloisons en fibres ciment, couvertures en plaques ondulées, en ardoises, gaines de ventilation, conduits de cheminée, panneaux décoratifs, canalisations, faux plafonds, coffrages dits « perdus » et incorporés au gros œuvre, appuis de fenêtre, joints, systèmes d'isolation par l'extérieur, bardages divers, plaques de protection contre la chaleur, des colles, des revêtements de sol, des câblages électriques, des peintures, des enduits… Certaines constructions devraient être littéralement « déshabillées », si l'on devait retirer tous les composants contenant de l'amiante, tellement cette fibre issue d'une roche a été utilisée dans la construction pendant près d'un siècle.

Retrait: des procédures lourdes

Avant de décider d'une action de retrait, il faut intégrer les contraintes d'un tel chantier, liées à une réglementation très précise. Déclarés dangereux pour la santé par décret, une habilitation est nécessaire pour la dépose des produits amiantés. Il faut s'adresser à un professionnel formé et qualifié au retrait d'amiante, friable ou non friable selon le cas. Un plan de retrait est alors établi par l'entreprise intervenante, puis transmis aux services de médecine du travail pour avis, à l'inspection du travail, à la CRAM (Caisse régionale d'assurance maladie) et à l'OPPBTP (Organisme Professionnel de Prévention du Bâtiment et des Travaux Publics). C'est seulement après accord de ces organismes, que l'intervention peut débuter. Le retrait d'amiante friable impose des procédures très lourdes. Il nécessite un confinement, qui peut être statique ou dynamique, permettant de garantir qu'aucune fibre d'amiante ne sorte du chantier. Dans le cas d'un confinement statique, après fermeture des accès du bâtiment et nettoyage des murs et des sols, l'ensemble des éléments non lavables et/ou non décontaminables de la zone à désamianter est recouvert d'un double film plastique. Parallèlement, des sas sont installés pour le passage des personnels, du matériel et pour l'évacuation des déchets. Le confinement dynamique implique la mise en dépression de la zone de chantier par rapport à l'extérieur. Elle s'obtient en extrayant l'air de la zone au travers de filtres à très haute efficacité, pour éviter les rejets de fibres d'amiante à l'extérieur du chantier. Comparativement, la dépose d'amiante non friable est souvent plus simple, bien qu'également très encadrée. Dans tous les cas, la zone du chantier doit être entièrement balisée et interdite au public. Néanmoins, des confinements sont aussi parfois exigés, en fonction de l'état de dégradation des matériaux à déposer.




DR

Les matériaux les plus divers peuvent comporter des fibres d'amiante, par exemple les conduits de fumée.

À qui faire appel ?

Au niveau du diagnostic, le propriétaire de l'immeuble ou la copropriété, doit systématiquement faire appel à un professionnel certifié par un organisme accrédité. En cas de présence de flocages, de calorifugeages ou de faux plafonds, et si un doute persiste sur la présence d'amiante, le propriétaire doit faire effectuer un ou plusieurs prélèvements afin qu'ils soient analysés par un professionnel. Pour l'opération de désamiantage, quel que soit le contexte, la dépose de ces matériaux ne peut être faite que par une entreprise possédant les qualifications nécessaires, et dont le personnel est équipé de protections individuelles prévues pour de type d'opération. En effet, les intervenants doivent éviter tout contact physique et toute inhalation d'amiante. Pour cela, les opérateurs sont équipés d'une tenue spécifique: sous-vêtements et combinaison étanche jetables, bottes et gants. Ils portent également un masque leur assurant une alimentation en air respirable. L'ensemble (poignets, chevilles, contour du masque) doit être hermétique. ■

Dossier réalisé par Gérard Guérit et www.universimmo.com

Notre sélection de produits

Les adresses p. 58

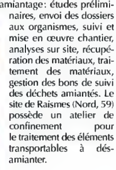


Désamiantage en régions Île de France, Nord et Est

L'entreprise **Prestosid** possède trois bases, en Île de France, dans le Nord et en Lorraine. Elle est qualifiée en dépose d'amiante friable et non friable. Elle prend en charge de A à Z les opérations de désamiantage: études préliminaires, envoi des dossiers aux organismes, suivi et mise en œuvre chantier, analyses sur site, récupération des matériaux, traitement des matériaux, gestion des bons de suivi des déchets amiantés. Le site de Raismes (Nord, 59) possède un atelier de confinement pour le traitement des éléments transportables à désamianter.



Prestosid



Désamiantage en région Ouest

L'entreprise **Groult** implantée en périphérie de Cherbourg réalise tout type de dépose de couverture amiante, ou de bardage extérieur, du particulier au chantier de plus grande envergure, du petit ouvrage au plus grand. L'entreprise possède un équipement complet, caravane de décontamination, vêtements, masques à ventilation électrique assistée, et aspirateurs. Elle prend également en charge les démarches administratives et réglementaires: réalisation d'une zone de stockage fermée, d'une zone de dépose interdite au public, d'un plan de retrait validé et d'un suivi de déchets amiante envoyés en décharges autorisées.



Groult

Désamiantage région Île de France et Champagne

L'entreprise **Sionneau** est un leader du ravalement et des revêtements. Elle possède également la qualification 1 512 « Traitement de l'amiante en place concernant les matériaux et produits à risques particuliers », ce qui lui permet de traiter tous les chantiers de dépose de produits contenant de l'amiante non friable. D'autre part, sa qualification Qualibat garantit le professionnalisme des dirigeants, les compétences techniques de l'entreprise, métier par métier. Cette qualification garantit également qu'elle dispose bien des moyens humains et techniques, nécessaires à la réalisation des travaux à exécuter.



Sionneau

Dépose des produits fibres ciment en Bretagne Sud et Pays de Loire

L'entreprise de couverture **Perroin** s'est logiquement spécialisée dans la dépose de matériaux de couverture contenant de l'amiante. Elle gère l'ensemble de l'intervention, des autorisations administratives jusqu'à la mise en décharge. Le remplacement des matériaux de toiture peut ensuite être effectué par des tuiles, ardoises naturelles ou artificielles, comme pour toute rénovation.



Perroin

Mortier anticorrosion pour la protection des armatures

L'entreprise de démolition et de déconstruction **Bretagne démolition Services** traite les chantiers de démolition de bâtiments contenant de l'amiante (non-friable) ou l'enlèvement de matériaux composés d'amiante (non-friable). L'entreprise est de ce fait certifiée Qualibat 1512. Elle est habituée à déposer les plaques ondulées, les ardoises, les faux plafonds, les revêtements de sol, les colles amiantées… en habitat, en locaux industriels et en bâtiments d'élevage.



Bretagne Démolition Services



Alain Papadopoulos

À CHACUNE DE CES QUESTIONS, COPROPRIÉTÉ & TRAVAUX VOUS DONNE LA RÉPONSE AVEC LE SITE D'INFORMATION SUR L'IMMOBILIER WWW.UNIVERSIMMO.COM

Avoir la charge d'un patrimoine en copropriété représente une lourde responsabilité pour chacun des copropriétaires et pour leurs représentants qu'ils désignent pour veiller, avec le syndic, à son entretien, sa rénovation quand elle est nécessaire, voire même son amélioration lorsqu'elle est possible et susceptible de donner de la valeur aux lots privatifs ! L'environnement juridique devient de plus en plus complexe, dans un contexte où l'intérêt collectif est en perpétuel conflit avec les intérêts individuels, la plupart du temps exprimés à court terme... Les décisions collectives se prennent de plus en plus difficilement et sont fréquemment contestées, alors que par ailleurs les mises en cause de responsabilité pour défaut d'entretien se multiplient ! Quelle majorité est requise par tel ou tel type de travaux, comment faire lorsqu'il faut passer pour les réaliser par des parties privatives, comment surmonter le blocage injustifié d'un copropriétaire, que répondre aux demandes de privatisation de parties communes ?

Quelles sont les normes à respecter pour le branchement au réseau intérieur d'évacuation des eaux ?

Faut-il une autorisation de l'assemblée pour les travaux de raccordement aux canalisations communes ?

Les branchements du réseau interne d'évacuation des eaux usées d'un immeuble ou ensemble immobilier au réseau d'assainissement collectif doivent respecter les prescriptions du règlement d'assainissement de la commune, de la communauté d'agglomération ou de l'établissement intercommunal qui a la charge de l'assainissement. Il doit notamment respecter les contraintes de séparation des eaux pluviales des eaux usées et le cas échéant parmi ces dernières des eaux usées simples et des eaux-vannes (les WC).

Le réseau intérieur à l'immeuble doit quant à lui respecter le Règlement sanitaire départemental qui prescrit les caractéristiques des canalisations de collecte respective des eaux usées et des eaux-vannes, la ventilation des chutes, etc.

Bien qu'elles touchent aux parties communes, les opérations de branchement des installations sanitaires privatives des logements sur les canalisations communes ne requièrent pas d'autorisation préalable de l'assemblée des copropriétaires : leur utilisation dans des conditions conformes au Règlement sanitaire est un droit pour les copropriétaires, dont le libre exercice conditionne la possibilité de jouir pleinement de leurs parties privatives ; ce droit s'exerce dans les conditions fixées par l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965, celle qui régit le statut des copropriétés bâties : "Chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble." Bien entendu, une information du syndic est indispensable, ne serait-ce que parce que l'exécution de travaux de branchement implique que ce dernier informe les résidants qu'ils ne pourront pas utiliser leurs installations sanitaires pendant le laps de temps nécessaire !

La liberté a évidemment une contrepartie, celle de faire en sorte d'éviter qu'un branchement, parce qu'il aurait été exécuté de manière inadéquate, ne perturbe le fonctionnement du réseau d'évacuation et crée des nuisances aux autres copropriétaires. Le syndicat des copropriétaires doit y veiller et le cas échéant agir en vue de faire respecter le bon usage de ces parties communes de l'immeuble. Le copropriétaire qui fait exécuter un branchement inadéquat est responsable de toutes les conséquences de sa faute, à charge pour lui de faire valoir la responsabilité des entrepreneurs auxquels il a recours.

Il résulte de ce qui précède que tout copropriétaire qui subit des nuisances comme suite à des travaux d'un autre copropriétaire est en droit de saisir le syndicat des copropriétaires, pris en la personne de son syndic pour rechercher ou faire rechercher les causes de ces nuisances, établir les responsabilités, et faire en sorte que les désordres cessent dans les plus brefs délais. À défaut pour le syndic de faire le nécessaire dans un délai raisonnable, le ou les copropriétaires lésés peuvent assigner le syndicat des copropriétaires et le syndic aux fins de faire nommer un expert judiciaire, dont la mission serait d'établir les causes, les responsabilités - y compris celle du syndic par son inaction éventuelle - et les préjudices, puis d'agir à l'encontre des responsables désignés par l'expertise en exécution des travaux préconisés et en paiement des indemnités fixées par l'expert.



OFFRE SPÉCIALE D'ABONNEMENT

Présidents de conseils syndicaux, syndics, copropriétaires, préparez vos assemblées générales

Pour être certains de disposer en avant-première de toutes les informations techniques nécessaires à la gestion et à la réalisation des travaux concernant votre patrimoine immobilier…

Renvoyez sans tarder le bulletin ci-dessous dûment rempli.
Vous ne payez rien aujourd'hui !
Votre règlement se fera à la réception de facture, lors de l'envoi du premier numéro de votre abonnement.

offre spéciale d'abonnement

OUI, JE SOUHAITE M'ABONNER POUR UN AN (4 NUMÉROS) AU MAGAZINE COPROPRIÉTÉ & TRAVAUX POUR 17 €

NOM, prénom : ....
Tél.: ....
e-mail : ....
Adresse : ....
Code postal : ....
Ville : ....
Date : .... Signature : ....

Je suis :

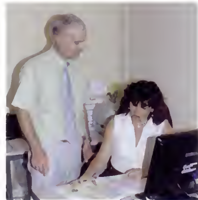
Président de copropriété
Syndic
Copropriétaire
Maître d'œuvre
Bureau d'études
Industriel
Entreprise
Autre (précisez) : ....

Je règle à réception de ma facture

Envoyez votre coupon à l'adresse suivante : Sepep - 26/28, rue de la Providence - 75013 Paris
Si vous désirez souscrire un abonnement "multiple" à un tarif très attractif, renseignez-vous au 01 45 89 22 22 ou contact@reponsesmaison.com
Vous pouvez vous abonner aussi sur le site www.reponsesmaison.com

ORGANISER LA VIE DE L'IMMEUBLE

« Homme de terrain », le géomètre expert intervient dans la vie d'un immeuble avant même sa construction, du simple bornage du terrain jusqu'à l'établissement du règlement de copropriété,


Geoperspectives

Le Géomètre Expert apporte la sécurité dont vous avez besoin.

Éric Dauzac a commencé sa carrière en 1984 dans un cabinet de petite structure où il a appris toutes les ficelles de son métier. Aujourd'hui associé à l'intérieur d'une grande structure, Géoperspectives, son travail a considérablement évolué et il se passionne toujours pour son métier qui a connu de grandes évolutions grâce à l'informatique notamment. Cet outil a facilité la vie au quotidien et continue à bouleverser les méthodes de travail, il oblige à une évolution permanente. *« L'informatique permet notamment de se consacrer plus de temps à des domaines plus enrichissants et plus poussés comme le juridique par exemple : je ne souhaiterais pas revenir en arrière ! », témoigne Éric Dauzac.* Il pilote également le groupe de travail « copropriété » de la Chambre régionale des géomètres experts d'Île de France.

Une profession réglementée, un gage de sérieux

Au cœur du processus immobilier et des réflexions sur l'aménagement, le géomètre expert apporte la sécurité dont vous avez besoin dans le contexte juridique, technique et social actuel. Sa responsabilité est engagée dans chacun de ses travaux. Il est inscrit au Tableau de l'Ordre créé par la Loi n° 49-942 du 7 mai 1946, et assure la mission de service public pour le bornage. Il a des obligations notamment en matière de formation et d'assurance, et cela est contrôlé par son Ordre professionnel. *« Ce métier demande de la rigueur et les missions sont variées à la fois sur le terrain et dans le traitement des dossiers, c'est ce qui fait pour moi, l'attrait de mon travail quotidien », explique Éric Dauzac.* Dans une copropriété en l'état futur d'achèvement, le géomètre expert intervient à plusieurs niveaux. Avant la construction physique de l'immeuble, il est présent pour effectuer les plans topographiques nécessaires à l'étude du projet et délimiter le terrain en vue de l'implantation du futur bâtiment. Parallèlement, il va établir le projet de règlement de copropriété et les plans de copropriété, à partir des plans transmis par l'architecte, pour l'identification des lots privatifs et des parties communes afin de permettre la vente des appartements. Il travaille alors essentiellement sur plan. Il peut également intervenir dans le cas d'une mise en copropriété d'un immeuble existant déjà physiquement. Il devra alors procéder aux opérations de mesurage et établir les plans de copropriété préalablement à la rédaction du projet de règlement de copropriété. Dans les deux cas, le géomètre expert s'efforce de faciliter la gestion future de l'immeuble.

Prévoir la vie de l'immeuble

La situation d'origine d'un immeuble en copropriété est susceptible d'évoluer, le géomètre expert participe également à l'établissement de modificatifs de copropriété qui permettent la mise à jour selon les situations nouvelles demandées par les copropriétaires.
« Nous intervenons couramment dans de vieux immeubles parisiens afin de subdiviser en lots différents le bien d'un propriétaire qui comprenait à l'origine un lot unique composé d'un appartement, une chambre de bonne et une cave et qui souhaite vendre séparément ces éléments. Il n'est pas rare non plus de devoir revoir la surface d'un appartement lorsque le propriétaire souhaite vendre une pièce à son voisin ». Fait également partie des missions des géomètres experts, le « droit d'édifier » qui consiste à tenir compte de la nouvelle surface créée dans le cas d'une extension du bâti, par exemple en édifiant une remise dans une cour intérieure. La privatisation des combles ou d'une terrasse demande l'intervention d'un géomètre expert pour les mêmes raisons. Pour toutes ces opérations, l'accord de la copropriété doit être donné en assemblée générale. Mais ce que l'on ne sait peut-être pas, c'est que cet expert est habilité à procéder au calcul de répartition des charges, à la refonte du règlement de copropriété et à l'établissement des différents diagnostics obligatoires comme l'amiante, la loi Carrez, le plomb, le diagnostic technique du bâtiment (DTB de la loi SRU), l'état des risques naturels, les termites, le diagnostic de performance énergétique, le gaz et l'électricité. Éric Dauzac aime ce métier de contacts et, pour se tenir au courant de tout ce qui se passe dans sa profession, pour se former régulièrement et rencontrer ses confrères, il est adhérent à l'Union nationale des géomètres experts (cf. encadré). ■

Nathalie Vaultrin

L'UNGE en bref

L'Union Nationale des Géomètres Experts est le syndicat professionnel des Géomètres Experts. Il conduit les actions décidées par ses adhérents. Son rôle est d'organiser les actions relatives à la défense et à la promotion des intérêts économiques et sociaux du Géomètre Expert. Les domaines d'activité de l'UNGE sont donc relatifs à la vie sociale, économique et juridique de la profession de géomètre expert.

Plus d'infos sur : www.unge.net



Balcons, loggias et terrasses : du film de peinture aux systèmes d'étanchéité p 12

BASF Construction Chemicals :
Tél. : 01 69 47 50 00 - www.basf.fr

Bondex Dyrup :
Tél. : 01 56 84 01 00 - www.dyrup.fr

Bugal :
Tél. : 02 40 57 00 41 - www.bugal.com

Dip Etanch Dyrup :
Tél. : 01 56 84 04 11 - www.dipbatiment.fr

Kemper System :
Tél. : 01 30 49 10 41 - www.kemper-system.fr

Seigneurie
Tél. : 01 57 61 00 00 - www.seigneurie.tm.fr

Sika :
Tél. : 01 53 79 79 00 - www.sika.fr

Somari Diffusion :
Tél. : 01 41 58 10 16 - www.somari-diffusion.com

Soprema :
Tél. : 01 88 79 84 00 - www.soprema.fr

Zolpan :
Tél. : 04 72 10 70 60 - www.zolpan.fr

Télévision : adieu l'analogique, bonjour le numérique p 24

GIP (France Tele Numerique) :
www.francetelenumerique.fr

Groupement numerique :
www.tnt-gratuite.fr

Canal plus :
www.canalplus.fr

Triax :
Tél. : 01 88 18 09 09 - www.triax.fr

Équilibrage : offrir le juste confort à tous et faire des économies ! p 30

Afriso-Eurojauge :
Tél : 01 88 30 74 80 - www.eurojauge.fr

Comap :
Tél. : 04 78 78 16 00 - www.comap-group.com

Danfoss :
Tél. : 01 30 62 50 00 - www.danfoss.com

LRI :
Tél. : 01 49 20 70 00 - www.lambinetterie.com

Oventrop :
Tél. : 03 88 59 13 13 - www.oventrop.fr

Tour & Andersson :
Tél. : 01 46 68 40 35 - www.touranderson.com

Tacanova :
Tél. : 03 89 51 24 55 - www.taconova.fr

Viessmann :
Tél. : 01 87 29 14 00 - www.viessmann.fr

Garde-corps et balcons : Préserver, réparer, modifier... ou remplacer p 38

Bugal :
Tél. : 02 40 57 00 41 - www.bugal.com

Dejasse Tél. :
Tél. : 02 40 88 15 17 - www.chaudronnerie-dejasse.com

Horizal :
Tél. : 04 74 91 85 01 - www.horizal.com

Johan Schulé :
Tél. : (00) 41 26 668 14 02 depuis la France - www.20th.ch

Lanko :
Tél. : 01 41 17 45 45 - www.parexlanko.com

Lodan international :
Tél. : 00 32 65 16 31 85 depuis la France - www.lodan.be

Mapei :
Tél. : 05 61 15 73 05 - www.mapei.fr

Sika :
Tél. : 01 53 79 79 00 - www.sika.fr

Technal :
Tél. : 05 61 31 25 00 - www.technal.fr

Sur les murs protection rime avec décoration p 44

Corona Bâtiment :
Tél. : 01 46 88 32 16

Orsol :
Tél. : 05 51 16 69 89 www.orsol.fr

Peintures Gauthier :
Tél. : 01 57 61 00 00 www.peintures-gauthier.tm.fr

Polyrey :
Tél. : 01 39 45 67 01 www.polyrey.com

Saint Gobain Technical Fabrics :
Tél. : 04 79 68 32 49 www.sgtf.eu

Seigneurie :
Tél. : 01 57 61 00 00 www.seigneurie.tm.fr

Tollens :
Tél. : 01 41 27 64 20 www.materispaint.com

Sécurité incendie : entretenir c'est survivre p 47

Aldes :
Tél. : 04 78 77 15 42 - www.aldes.com

Legrand :
Tél : 0810 48 48 (prix d'un appel local) - www.legrand.fr

Siemens :
Tél. : 01 49 22 31 00 - www.swe.siemens.com

Tubauto :
Tél. : 03 86 64 85 85 - www.tubauto.fr

Désamiantage des parties communes : faire table rase du passé p 51

Demolition Bretagne Services :
Tél. : 02 97 51 16 61 - www.demolitionbretagne.com

Entreprise Groult :
Tél. : 02 31 20 40 51 - www.couverture-groult.com

Entreprise Perrouin :
Tél. : 02 51 12 20 56 - www.couverture-perrouin.com

Entreprise Prestosid :
Tél. : 03 82 89 91 40 - www.prestosid.fr

Entreprise Sionneau :
Tél. : 03 26 02 28 12 - www.sionneau.fr



Gaz de France
DolceVita
Une marque de
GDF SUEZ